

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

व्यवहारवाद प्रकरण क्र0 2400188 / 2016

फाईल. क्र. 102138 / 2016

संस्थापित दिनांक- 26.10.2016

1. सत्यप्रकाश चौबे पुत्र भैरो प्रसाद चौबे
(मृत) -विधिक प्रतिनिधि-
- 1अ सुबोधिनी चतुर्वेदी पत्नी सत्य प्रकाश चौबे
उम्र 60 वर्ष
- 1ब संदीप चतुर्वेदी पुत्र सत्यप्रकाश उम्र 40
वर्ष, निवासीगण हिन्द मोटर हुगली
(कलकत्ता) हाल चौबेजी का बाड़ा भिण्ड
2. जय कुमार उम्र 62 वर्ष,
3. श्याम लाल उम्र 54 वर्ष,
पुत्रगण उपेन्द्र नाथ
4. देवेश कुमार पुत्र जय
कुमार, उम्र 23 वर्ष,
5. सारांश उम्र 10 वर्ष, पुत्र श्यामलाल नावालिग
सरपरस्त पिता श्यामलाल चतुर्वेदी निवासीगण
राजटाकीज मार्ग, चौबेजी का बाड़ा भिण्ड
(म0प्र0)

..... वादीगण

वि रू द्ध

नवलकिशोर गोयल पुत्र श्री बांके बिहारी
उम्र 60 वर्ष, दुकान जयगुरुदेव भोजनालय
गांधी मार्केट भिण्ड

-----**प्रतिवादी**

(// निर्णय //)

(आज दिनांक **29.06.2017** को पारित किया गया)

1. वादीगण द्वारा यह वाद गांधी मार्केट भिण्ड में मुख्य सड़क पर स्थित वादीगण के स्वामित्व की दुकान चतुर्सीमा पूर्व में मालिक की जायदाद पश्चिम में महेश गुप्ता की दुकान, उत्तर में सरकारी सड़क, दक्षिण में दुकान मालिक की जायदाद (अत्र पश्चात विवादित दुकान) के संबंध में मध्यप्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम की धारा 12 (1) (ए), (सी) एवं (एफ) के आधार पर प्रतिवादी से दुकान का आधिपत्य एवं दिनांक 01.12.2015 से 30.9.2016 तक का दस हजार रुपये बकाया किराया एवं रिक्त आधिपत्य दिलाये जाने तक का बकाया किराया दिलाये जाने हेतु प्रस्तुत किया गया है।

2. वाद पत्र के अभिवचन संक्षेप में इस प्रकार है कि वादीगण की गांधी मार्केट, भिण्ड में जायदाद दुकान है, जिसमें प्रतिवादी 1,000/-रूपये (एक हजार रुपये) मासिक का भाड़ेदार होकर उसमें जयगुरुदेव भोजनालय चला रहा है, जिसकी चतुर्सीमा पूर्व में जायदाद मालिक की जायदाद, पश्चिम में महेश गुप्ता की दुकान, उत्तर में सरकारी सड़क तथा दक्षिण में दुकान मालिक की जायदाद है। प्रतिवादी पर उक्त दुकान का दिनांक 01.12.2015 से दिनांक 30.09.2016 तक 10 माह का एक हजार रुपये मासिक किराये के हिसाब से 10,000/-रूपये किराया बाकी है, जो तकाजा करने के बाबजूद भी अदा नहीं किया गया है, जिसे वादी प्राप्त करने का अधिकारी है। वादी जय कुमार बे-रोजगार होकर उसके पास भिण्ड नगर में अन्य सुविधा जनक दुकान न होने से भाड़ेवाली दुकान में किराना /जनरल स्टोर कारोबार करने के लिये दुकान की आवश्यकता है। उक्त दुकान प्रतिवादी को चाय की दुकान के लिये भाड़े पर दी गई थी, लेकिन प्रतिवादी दुकान के अंदर भट्ठी जला कर भोजनालय का कारोबार कर रहा है, जिससे आस पास के दुकानदारों को असुविधा होती है दुकान की दीवाल में क्रेस आ गये एवं दीवाले भी काली पड़ गयी है। वादी द्वारा स्वयं का किराना/जनरल स्टोर का कारोबार करने के लिये दुकान का आधिपत्य रिक्त कराने हेतु अभिभाषक के माध्यम से रजिस्ट्री से दिनांक 23.08.2016 को प्रतिवादी को नोटिस भी दिया गया था, जो उसके द्वारा दिनांक 24.08.2016 को प्राप्त होने के बाद भी दुकान का आधिपत्य नहीं सौंपा गया है। अतः वादीगण का वाद स्वीकार करते हुए प्रतिवादी को दुकान रिक्त की जाकर आधिपत्य सौंपने एवं 10 माह का किराया 10,000/-रूपये दिलाये जाने बाबत निवेदन किया गया है।

3. प्रतिवादी के विरुद्ध विधिवत तामील होने के उपरांत अनुपस्थित रहने से एक पक्षीय कार्यवाही अग्रसर हुई है।

4. मामले के निराकरण के लिये विचारणीय प्रश्न यह हैं कि—

1. क्या प्रतिवादी वादी का वादग्रस्त परिसर में एक हजार रुपये प्रतिमाह की दर से मासिक किरायेदार है?
2. क्या प्रतिवादी ने मांग सूचना पत्र की तामील के दो माह के भीतर वैध रूप से वसूली योग्य अवशेष किराया वादी को अदा या निविदा नहीं किया है?
3. क्या प्रतिवादी ने वाद पत्र के सूचना पत्र की तामील के एक माह के भीतर वैध रूप से वसूली योग्य किराया वादी को अदा या न्यायालय में जमा नहीं किया है?
4. क्या प्रतिवादी ने विवादित दुकान में ऐसा कार्य किया है, जिससे न्यूसेंस पैदा कर दी है?
5. (अ) क्या वादी को वादग्रस्त परिसर की अपने स्वयं के कारोबार को चालू करने के लिये विवादित दुकान की सद्भावपूर्वक आवश्यकता है?

(ब) क्या भिण्ड शहर में वादी के पास उक्त प्रयोजन के लिये युक्तियुक्त रूप से उपयुक्त अन्य रिक्त स्थल नहीं है?

6. सहायता एवं व्यय?

//सकारण निष्कर्ष//

विचारणीय प्रश्न क्रमांक 1 लगायत 3 :-

5. वादी जयकुमार वा.सा.1 का कथन है कि विवादित दुकान में प्रतिवादी की किरायेदारी मासिक है और प्रत्येक अंग्रेजी माह की एक तारीख से प्रारम्भ होकर उसी माह के अंतिम दिवस को पूर्ण होती है। वाद प्रस्तुत करते समय प्रतिवादी पर दिनांक 01.12.2015 से 30.9.2016 तक का दस माह का एक हजार रुपये कि हिसाब से दस हजार रुपये किराया बकाया है, जो प्रतिवादी ने अदा नहीं किया है। उनकी ओर से अभिभाषक के माध्यम से प्रतिवादी को बकाया किराया अदा करने व आवश्यकता के आधार दुकान खाली करने हेतु नोटिस प्र.पी.1 दिनांक 23.8.2016 को दिया था और उक्त नोटिस 24.8.2016 को प्रतिवादी को प्राप्त होने के बाबजूद उसने दो माह व्यतीत हो जाने के पश्चात भी वादीगण को किराया अदा नहीं किया है। नोटिस की प्राप्ति का प्रमाण पत्र प्र.पी.2, पावती प्र.पी.3 एवं किराया रसीद प्र.पी.4 है। नीरज वा.सा.2 का कथन है कि विवादित दुकान में प्रतिवादी नवल किशोर भाडेदार के रूप में आबाद होकर जयगुरुदेव भोजनालय के रूप में भोजनालय चला रहा है। प्रतिवादी के एक पक्षीय रहने के कारण उपरोक्त साक्षीगण के कथन प्रतिपरीक्षण के दौरान अखंडित है और उन पर अविश्वास किये जाने का कोई आधार नहीं है।

6. विवादित दुकान में वादीगण का प्रतिवादी एक हजार रुपये प्रतिमाह की दर से किरायेदार है और उसने दिनांक 01.12.2015 से दिनांक 30.9.2016 का किराया वादीगण को अदा नहीं किया है तथा प्र.पी.1 दिये जाने के बाबजूद भी वादीगण को अदा नहीं किया है, के संबंध में वादी जयकुमार वा.सा.1 के कथन प्रतिपरीक्षण के दौरान अखंडित रहने से विश्वास योग्य है और उन पर अविश्वास किये जाने का कोई आधार नहीं है। अतः वादी जयकुमार वा.सा.1 के उपरोक्त अखंडित कथन के आधार पर यह तथ्य साबित है कि प्रतिवादी वादी का वादग्रस्त परिसर में एक हजार रुपये प्रतिमाह की दर से मासिक किरायेदार है तथा प्रतिवादी ने मांग सूचना पत्र प्र.पी.1 की तामील के दो माह के भीतर वैध रूप से वसूली योग्य अवशेष किराया वादी को अदा या निविदा नहीं किया है तथा प्रतिवादी ने वाद पत्र के सूचना पत्र की तामील के एक माह के भीतर वैध रूप से वसूली योग्य किराया वादी को अदा या न्यायालय में जमा नहीं किया है।

विचारणीय प्रश्न क्रमांक 4 :-

7. वादी जयकुमार वा.सा.1 का कथन है कि उसने प्रतिवादी को विवादित दुकान चाय की दुकान के लिये भाडे पर दी थी, लेकिन प्रतिवादी ने विवादित दुकान में अंदर आग की भट्ठी जलाकर बीच शहर में भोजनालय चालू कर लिया,

जिससे आग की भट्टी जलने से धुआ निकलने के कारण प्रदूषण फैल रहा है और न्यूसेंस हो रहा है तथा आसपास के दुकानदार एवं मकान के मालिकों का बैठना मुश्किल हो गया है और आग की भट्टी जलने से विवादित दुकान की दीवारे क्रेक हो गई है, उसने प्रदूषण अधिकारी ग्वालियर को दिया गया पत्र प्र.पी.6, रसीद प्र.पी.7 तथा एस डी एम भिण्ड को भेजा गया आवेदन प्र.पी.8, रसीद प्र.पी.9, कलेक्टर भिण्ड को भेजा गया पत्र प्र.पी.10, रजिस्ट्री रसीद प्र.पी.11, नगर पालिका भिण्ड को भेजा गया पत्र प्र.पी.12 एवं रसीद प्र.पी.13 तथा एस डी एम भिण्ड को भेजा गया पत्र प्र.पी.14, पंचनामा प्र.पी.15 तथा नगर पालिका द्वारा प्रतिवादी को भेजा गया नोटिस दिनांक 06.8.2016 प्र.पी.16 है। नीरज वा.सा.2 का कथन है कि प्रतिवादी विवादित दुकान में भोजनालय चलाने के लिये आग की भट्टी जलाता है, जिससे धुआ निकलने से प्रदूषण फैल रहा है और आसपास के लोगों का बैठना मुश्किल हो गया है तथा न्यूसेंस पैदा हो रहा है और भट्टी जलने से दीवाले काली पड़ गई है व क्रेक आ गये हैं। प्रतिवादी के एक पक्षीय रहने के कारण उपरोक्त साक्षीगण के कथन प्रतिपरीक्षण के दौरान अखंडित हैं और उन पर अविश्वास किये जाने का कोई आधार नहीं है।

8. विवादित दुकान प्रतिवादी को चाय की दुकान के लिये दी गई थी और प्रतिवादी उसमें भोजनालय चला रहा है, के संबंध में वादी जयकुमार वा.सा.1 के कथन अखंडित हैं और उन पर अविश्वास किये जाने का कोई आधार नहीं है। वादी के द्वारा दुकान के अंदर आग की भट्टी जलाई जाती है, जिससे प्रदूषण फैल रहा है के संबंध में वादी जयकुमार वा.सा.1 के कथन अखंडित हैं और उन पर अविश्वास किये जाने का कोई आधार नहीं है। वादी द्वारा प्रस्तुत प्र.पी.6, 8, 10, 12, 14, 16 के अवलोकन से भी यह तथ्य दर्शित होता है कि प्रतिवादी के द्वारा विवादित दुकान में भट्टी जलाने से प्रदूषण फैल रहा है और आस पास के लोगों को उक्त न्यूसेंस के कारण असुविधा हो रही है। अतः उपरोक्त के आधार पर यह तथ्य साबित है कि प्रतिवादी ने विवादित दुकान में ऐसा कार्य किया है, जिससे न्यूसेंस पैदा कर दी है।

विचारणीय प्रश्न क्रमांक 5 (अ) एवं 5 (ब) :-

9. वादी जयकुमार वा.सा.1 का कथन है कि विवादित दुकान की उसे स्वयं का किराना या जनरल स्टोर का व्यापार के लिये दुकान खोलने हेतु सद्भाविक वास्तविक आवश्यकता है और उसके पास भिण्ड नगर में अन्य कोई सुविधाजनक दुकान खोलने हेतु उपयुक्त नहीं है। वह बेरोजगार है और विवादित दुकान में किराना या जनरल स्टोर की दुकान करना चाहता है। नगर पालिका में उसके व वादीगण के नाम से नामांतरण प्र.पी.5 है। नीरज वा.सा.2 का कथन है कि वादी जयकुमार वा.सा.1 को विवादित दुकान की स्वयं के लिये किराना या जनरल स्टोर का कारोबार करने के लिये सद्भावपूर्वक वास्तविक आवश्यकता है व इसके संबंध में उसके पास भिण्ड शहर में अन्य कोई सुविधाजनक दुकान खोलने हेतु उपयुक्त नहीं है। वादी जयकुमार वा.सा.1, विवादित दुकान में किराना या जनरल स्टोर का कारोबार करना चाहता है। प्रतिवादी के एक पक्षीय रहने के कारण उपरोक्त साक्षीगण के कथन प्रतिपरीक्षण के दौरान अखंडित हैं और उन पर अविश्वास किये जाने का कोई आधार नहीं है।

10. वादी जयकुमार वा.सा.1 विवादित दुकान का स्वामी है, के संबंध में जयकुमार वा.सा.1 के कथन प्रतिपरीक्षण के दौरान अखंडित है तथा उक्त साक्षी के कथनों का समर्थन तत्संबंध में वादी साक्षी नीरज वा.सा.2 के द्वारा किया गया है एवं नामांतरण पंजी प्र.पी.5 से भी उक्त साक्षी के कथनों का समर्थन इस संबंध में होता है कि वादी जयकुमार अन्य वादीगण के साथ विवादित दुकान का स्वामी है।

11. विवादित दुकान की वादी जयकुमार वा.सा.1 को किराना या जनरल स्टोर का कारोबार करने के लिये सद्भाव पूर्वक आवश्यकता है, के संबंध में वादी जयकुमार वा.सा.1 के कथन प्रतिपरीक्षण के दौरान अखंडित है तथा उन पर अविश्वास किये जाने का कोई आधार नहीं है और वादी साक्षी नीरज वा.सा.2 के द्वारा भी तत्संबंध में वादी जयकुमार के कथनों का समर्थन किया गया है। वादी जयकुमार वा.सा.1 के पास भिण्ड शहर में अन्य कोई वैकल्पिक स्थान/दुकान किराना या जनरल स्टोर के कारोबार के लिये उपयुक्त नहीं है, के संबंध में वादी जयकुमार वा.सा.1 के कथन प्रतिपरीक्षण के दौरान अखंडित है तथा उन पर अविश्वास किये जाने का कोई आधार नहीं है और वादी साक्षी नीरज वा.सा.1 ने भी तत्संबंध में उक्त साक्षी के कथनों का समर्थन किया है। अतः उपरोक्त के आधार पर वादी की ओर से प्रस्तुत की गई अखंडित साक्ष्य से यह तथ्य साबित है कि वादी को वादग्रस्त परिसर की अपने स्वयं के कारोबार को चालू करने के लिये विवादित दुकान की सद्भावपूर्वक आवश्यकता है तथा भिण्ड शहर में वादी के पास उक्त प्रयोजन के लिये युक्तियुक्त रूप से उपयुक्त अन्य रिक्त स्थल नहीं है।

विचारणीय प्रश्न क्रमांक 6 :-

12. वादीगण द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त समग्र अखंडित साक्ष्य के विवेचन के आधार पर वादीगण यह साबित करने में सफल रहे हैं कि प्रतिवादी वादीगण का वादग्रस्त परिसर में एक हजार रुपये प्रतिमाह की दर से मासिक किरायेदार है एवं प्रतिवादी ने मांग सूचना पत्र की तामील के दो माह के भीतर वैध रूप से वसूली योग्य अवशेष किराया वादी को अदा या निविदा नहीं किया है एवं प्रतिवादी ने वाद पत्र के सूचना पत्र की तामील के एक माह के भीतर वैध रूप से वसूली योग्य किराया वादी को अदा या न्यायालय में जमा नहीं किया है तथा प्रतिवादी ने विवादित दुकान में ऐसा कार्य किया है, जिससे न्यूसेंस पैदा कर दी है तथा वादी जयकुमार को वादग्रस्त परिसर की अपने स्वयं के कारोबार को चालू करने के लिये विवादित दुकान की सद्भावपूर्वक आवश्यकता है एवं भिण्ड शहर में वादी जयकुमार के पास उक्त प्रयोजन के लिये युक्तियुक्त रूप से उपयुक्त अन्य रिक्त स्थल नहीं है। इस प्रकार वादीगण मध्यप्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम की धारा 12 (1) (ए), 12 (1) (सी) एवं 12 (1) (एफ) के अंतर्गत बेदखली के आधार साबित करने में सफल रहा है और यह भी साबित करने में सफल रहा है कि वादीगण विवादित दुकान का प्रतिवादी से दिनांक 01.12.2015 से 30.9.2016 तक दस माह का दस हजार रुपये कब्जा प्राप्त करने तक का किराया प्राप्त करने का अधिकारी है। परिणामतः वाद स्वीकार करते हुये निम्न आशय की डिक्री पारित की जाती है :-

1. प्रतिवादी गांधी मार्केट भिण्ड में मुख्य सड़क पर स्थित वादीगण के स्वामित्व की विवादित दुकान चतुर्सीमा पूर्व में मालिक की जायदाद

पश्चिम में महेश गुप्ता की दुकान, उत्तर में सरकारी सड़क, दक्षिण में दुकान मालिक की जायदाद का आधिपत्य वादी को सौंपे।

2. प्रतिवादी वादीगण को विवादित दुकान का दिनांक 01.12.2015 से 30.9.2015 तक का एक हजार रुपये प्रतिमाह की दर से दस हजार रुपये किराया अदा करे एवं कब्जा प्राप्ति दिनांक तक का किराया एक हजार रुपये प्रतिमाह की दर से अदा करे।
3. प्रतिवादी स्वयं का तथा वादीगण का वाद व्यय वहन करेगा।
4. अभिभाषक शुल्क प्रमाणित होने पर वाद मूल्य के अनुसार की राशि पर अनुसूची अनुसार न्यूनतम सीमा तक जोड़ा जावे।

उपरोक्तानुसार आज्ञाप्ति तैयार की जावे।

(विकाश शुक्ला)

चतुर्थ व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2
भिण्ड (मध्यप्रदेश)

निर्णय आज दिनांक- **29.06.2017** को खुले न्यायालय में उद्घोषित, दिनांकित एवं हस्ताक्षरित किया गया।

(विकाश शुक्ला)

चतुर्थ व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2
भिण्ड (मध्यप्रदेश)