

न्यायालय:- अपर जिला न्यायाधीश गोहद जिला भिण्ड मध्य प्रदेश  
(समक्ष:-डी०सी० थपलियाल)

प्र०क० 15/2014 अ०दी०

संस्थापित दिनांक. 16.06.2014

ट्रस्ट मंदिर श्री रामजानकी गोहद चौराहा द्वारा  
अध्यक्ष कृपाराम पुत्र गोकुलप्रसाद कुशवाह  
निवासी गोहद चौराहा, परगना गोहद जिला  
भिण्ड म०प्र०

----- अपीलान्त/वादी

### **बनाम**

रहीश खॉ पुत्र इब्बन खॉ उम्र 45 वर्ष, जाति  
मुसलमान, निवासी कब्रिस्तान के पास वार्ड न. 8  
गोहद जिला भिण्ड म०प्र०।

-----रिस्पोंडेंट/प्रतिवादी

---

अपीलार्थी/वादी द्वारा श्री जी०एस०गुर्जर अधिवक्ता।  
प्रति अपीलार्थीगण द्वारा श्री जी०एस० निगम अधिवक्ता।

---

// निर्णय //

(आज दिनांक 31-8-2015 को घोषित किया गया)

01. अपीलार्थी के द्वारा वर्तमान अपील व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-1 गोहद, पीठासीन अधिकारी श्री केशवसिंह के द्वारा व्यवहारवाद क्रमांक 29ए/2010 ई०दी० ट्रस्ट मंदिर रामजानकी गोहद चौराहा द्वारा कृपाराम वि० रहीश खॉ में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 24.04.2014 से व्यथित होकर पेश की है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा वादी के दावे को आंशिक रूप से डिक्री करते हुए बकाया भाड़ा दी को प्रतिवादी को दिलाये जाने का आदेश दिया गया है। प्रतिअपीलार्थी के द्वारा आदेश 41 नियम 27 सी.पी.सी. के तहत दिनांक 21.7.15 एवं 17.08.15 को आवेदनपत्र पेश कर उसके द्वारा जमा की गई बकाया किराये की रसीदें पेश कर उसे रिकार्ड में लिये जाने का निवेदन किया।

02. प्रकरण में यह अविवादित है कि श्री रामजानकी ट्रस्ट की गोहद चौराहे पर दुकान स्थित उक्त दुकानों की लम्बाई चौड़ाई पर सीमा के संबंध में कोई विवाद नहीं है

तथा यह भी अविवादित है कि प्रतिवादी उक्त मंदिर ट्रस्ट की एक दुकान पर किरायेदार है। जिसका किराया पांच सौ रुपये प्रतिमाह है। सुविधा की दृष्टि से आगे के पदों में अपीलार्थी को वादी के रूप में तथा प्रतिअपीलार्थी को प्रतिवादी के रूप में संबोधित किया जाएगा।

03. अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वादी का दावा संक्षेप में इस प्रकार से रहा है कि मंदिर श्री रामजानकी ट्रस्ट के स्वामित्व व आधिपत्य की सम्पत्ति तेहरा रोड (स्टेशन रोड) गोहद चौराहा पर स्थित है। उक्त दुकान के पूर्व में गैलरी मार्कीट, पश्चिम में तेहरा (स्टेशन रोड), उत्तर में गैलरी मार्कीट, दक्षिण में दुकान मंदिर जिसकी लम्बाई चौड़ाई 7 गुणा 16 फिट है। उक्त दुकान का नक्शा वादपत्र के साथ संलग्न है। उक्त दुकान के संबंध में दिनांक 17.12.1991 को किरायानामा लिखा गया था जिसके अनुसार 200/- रुपये प्रतिमाह के हिसाब से दिनांक 01.01.1992 से 21.12.92 तक की अवधि का किरायानामा लिखा गया था। उक्त दुकान का किराया बाद में 500/- रुपये प्रतिमाह के किराया प्रतिवादी की सहमति से तय की गई। प्रतिवादी के द्वारा सितम्बर 2004 तक का किराया 500/- प्रतिमाह के हिसाब से वादी को अदा किया गया है। उसके बाद से प्रतिवादी ने किराया अदा करना बंद कर दिया है।

04. वादी के द्वारा आगे यह भी बताया गया है कि गोहद चौराहा स्टेशन रोड पर सड़क का निर्माण हो जाने से सड़क दुकानों के दासे से उँची हो चुकी है। इस प्रकार दुकान जिसमें कि प्रतिवादी किरायेदार है उसमें बरसात का पानी भर जाता है जिससे उक्त दुकान एवं अन्य दुकानों में सीलन आ जाती है। दुकान काफी पुरानी है जो कि टूटकर गिर सकती है जिससे जनहानि होना संभावित है। इस कारण वादी इस दुकान का पुनः निवन निर्माण करना चाहता है जो कि विवादित दुकान को खाली कराए बिना नहीं किया जा सकता है। वादी के द्वारा यह भी आधार लिया गया है कि वादग्रस्त दुकान में प्रतिवादी ने वादी की अनुमति के बिना दुकान की अंदर तोड़ फोड़ कर बतासे बनाने की भट्ठी बना ली है जिससे टूटफूट होने के कारण न्यूसेंस पैदा हो गया है और प्रदूषण फैल रहा है।

05. वादी के द्वारा वादपत्र में आगे यह भी उल्लेख किया है कि प्रतिवादी पर अक्टूबर 2004 से अक्टूबर 2009 तक 500/- रुपये प्रतिमाह की दर से 30500/- रुपये बकाया है जो प्रतिवादी के द्वारा अदा नहीं किया गया है और वादी की ओर से कई बार प्रतिवादी से कहे जाने पर भी किराया एवं दुकानों में न्यूसेंस बंद कर दुकान खाली नहीं की गई है। उक्त संबंध में दिनांक 06.11.09 को प्रतिवादी को नोटिस भेजा गया जिसका कि प्रतिवादी के द्वारा कोई जबाव नहीं दिया गया और न ही वादी को दुकान खाली कर कब्जा दिया गया है। इस प्रकार नवम्बर 2009 से अप्रैल 2010 तक 06 माह के किराया कुल 33,500/- रुपये प्रतिवादी पर बकाया है, जिन्हें प्राप्त करने का वादी अधिकारी है। वादी ने

प्रतिवादी को किराये बावत् नोटिस दिए जाने और नोटिस प्रतिवादी को प्राप्त होने एवं उसकी अवधि निकल जाने से प्रतिवादी वादग्रस्त दुकान में किरायेदार की हैसियत से काबिज रहने का अधिकारी नहीं है। ऐसी दशा में दावे को न्यायालय के क्षेत्राधिकार में होना बताते हुए वादपत्र के साथ संलग्न नक्शा के अनुसार विवादित दुकान को प्रतिवादी से खाली कराकर कब्जा वादी को दिलाए जाने तथा बकाया किराया 33,500/- रूपए एवं उस पर व्याज प्रतिवादी से वादी को दिलाए जाने और दावा दायरी से कब्जा प्राप्ति तक उपरोक्त राशि पर 2 प्रतिशत की दर से व्याज दिलाये जाने का निवेदन किया है।

06. प्रतिवादी/प्रतिअपीलार्थी के द्वारा उपरोक्त आवेदनपत्र का जबाव पेश करते हुए वादी के वादपत्र के अभिवचनों में स्वीकृत तथ्य के अतिरिक्त शेष अभिकथनों को इंकार किया है। उसके द्वारा बताया गया है कि दिनांक 17.12.91 से पूर्व से ही प्रतिवादी उक्त दुकान पर विधिवत किरायेदार है और वादी को आज तक बराबर किराया अदा करता हुआ आया है। प्रतिवादी के द्वारा बताया गया है कि गोहद चौराहे से स्टेशन तक कोई रोड का निर्माण नहीं हुआ है एवं दुकान में पानी नहीं भरता है और उसे कोई असुविधा दुकानदारी करने में नहीं हो रही है। उक्त दुकान पक्की बनी है और प्रतिवादी के द्वारा कोई प्रदूषण नहीं फैलाया गया है। वादी का अक्टूबर 2004 से कोई किराया बकाया नहीं है। प्रतिमाह उसके पास जो मंदिर का सदस्य किराया लेने आता है वह उसे किराया दे देता है। प्रतिवादी पर कोई भी किराया राशि 30500/- रूपए बकाया नहीं है। वादी कृपराम ट्रस्ट का अध्यक्ष नहीं है और कृपराम अपने रिस्तेदार के लिए उससे दुकान खाली करवाना चाहता है, इसलिए उसे कृपराम के द्वारा नोटिस दिय गया है, जबकि कृपराम ट्रस्ट का अध्यक्ष न होने से उसे नोटिस दिये जाने का कोई अधिकार नहीं रखता है। वादी को कोई वाद कारण कभी भी पैदा नहीं हुआ है। ट्रस्ट के कुछ सदस्यों के द्वारा अवैधानिक रूप से फर्जी विधि विधान के विपरीत ठहराव पारित करके न्यायालयीन कार्यवाही के लिए कृपराम को अध्यक्ष बना दिया हो तो वह गलत है, क्यों कि न्यायालय द्वारा कृपराम को पूर्व में हुई कार्यवाही में अध्यक्ष नहीं माना है। प्रतिवादी के द्वारा अतिरिक्त आपत्ति में उल्लेख किया है कि पूर्व में कृपराम पुत्र गोकुल प्रसाद जाति कुशवाह इस मंदिर ट्रस्ट का अध्यक्ष रहा था जिसके द्वारा मंदिर की दुकानों को मनमाने तरीके से पगडी पर उठा देने से व बिना अनुमति के दुकानों का निर्माण करना तथा मंदिर की सम्पत्ति को खुरदबुर्द करने का आरोप लगाकर मंदिर के हितग्राही व मंदिर के पूर्व सदस्य रामकिशनदास द्वारा कृपराम की शिकायत एस.डी.ओ. गोहद के समक्ष की थी जिसकी जाँच तहसीलदार के द्वारा की गई जो जाँच में सही पाए जाने पर अनुविभागीय अधिकारी गोहद के द्वारा कृपराम को मंदिर ट्रस्ट के अध्यक्ष पद से हटाया जाकर ट्रस्ट का नवीन गठन होने तक मंदिर की देखरेख की व्यवस्था नायवतहसीलदार गोहद को रिसीवर नियुक्त किया गया

था जिसके रिफ्रेंस के संबंध में न्यायालय अपर जिला गोहद में कार्यवाही चल रही है। कृपाराम द्वारा मंदिर का अध्यक्ष बताकर मंदिर की दुकान के किराएदार ओमप्रकाश पुत्र रामचरन के विरुद्ध न्यायालय सिविल जज वर्ग- 2 गोहद के समक्ष किराया बसूली व दुकान को खाली कराये जाने बावत् दावा पेश किया था जो प्र.क्र. 99ए/08 ई.दी. संचालित होकर कृपाराम का दावा इस आधार पर खारिज किया गया है कि कृपाराम ट्रस्ट का विधिवत अध्यक्ष नहीं है। प्रतिवादी के द्वारा निवेदन किया कि वादग्रस्त दुकान मंदिर श्री रामजानकी ट्रस्ट की सम्पत्ति है और यह एक रजिस्टर्ड ट्रस्ट है जिसका वादी अपने आपको अध्यक्ष बताकर यह दावा पेश किया है। इस प्रकार म.प्र.स्थान नियंत्रण अधिनियम के प्रावधान ट्रस्ट पर लागू नहीं होते हैं और उक्त प्रावधान के तहत दावा प्रचलन योग्य नहीं है। इस कारण दावा निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया है।

07. अधीनस्थ विचारण न्यायालय के द्वारा वादी के दावे के संबंध में बकाया किराया अदायगी का आदेश दिया गया है।

08. अपीलार्थीगण/प्रतिवादीगण के द्वारा वर्तमान अपील मुख्य रूप से इस आधार पर पेश की गई है कि अधीनस्थ विचारण न्यायालय के द्वारा वादप्रश्न क्रमांक 3, 4, 5 को प्रभावित न मानने में भूल की है, जबकि विचारण न्यायालय के द्वारा अपने निर्णय के निष्कर्ष में यह प्रमाणित माना है कि वादग्रस्त दुकान 500/- रुपए प्रतिमाह के किराए पर वादी से प्रतिवादी ने ली है और समय पर किराया नहीं दिया है तथा 33500/- रुपए वादी अपीलार्थी का प्रतिवादी रिस्पोडेंट पर अप्रैल 2010 तक का बकाया है जिसे प्रतिवादी ने वादी अपीलार्थी प्राप्त करने का अधिकारी है। वादी एवं प्रतिवादी साक्षियों से यह पूर्ण रूप से प्रभावित हुआ है कि विवादित दुकान पुरानी बनी हुई है और उक्त दुकान सड़क का निर्माण होने से दासा नीचा हो गया है जिससे वर्षा का पानी दुकान में अंदर भर जाता है और यह भी प्रभावित है कि प्रतिवादी रहीस खॉ द्वारा विवादित दुकान में बिना अनुमति के बतासा बनाने की भट्टी बना ली है जिससे न्यूसेंस पैदा होता है। जिन तथ्यों को वादी के द्वारा प्रमाणित कराया गया है। इसके उपरांत भी अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा वादी के दावे को स्वीकार नहीं किया है। इसके अतिरिक्त वादी के द्वारा प्रतिवादी को सूचनापत्र दिये जाने के उपरांत भी किराया समय से जमा नहीं किया गया, जिससे प्रतिवादी के बचाव का अधिकार समाप्त हो जाता है, लेकिन इस संबंध में भी अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा सही रूप से निष्कर्ष नहीं निकाला गया है। ऐसी दशा में अधीनस्थ के निर्णय व डिक्री के संबंध में पूर्ण रूप से डिक्री प्रदान किये जाने व विवादित दुकान का रिक्त आधिपत्य दिलाए जाने की सहायता चाही गई है।

09. प्रतिअपीलार्थी/प्रतिवादी ने आदेश 41 नियम 27 सी.पी.सी. के तहत आवेदनपत्र दिनांक 21.07.15 तथा दिनांक 17.08.2015 को पेश कर उसके द्वारा बकाया किराया जमा

करने की रसीद अभिलेख में लिए जाने का निवेदन किया गया है।

10. उक्त आवेदनपत्र का अपीलार्थी/वादी के द्वारा विरोध करते हुए उन्हें रिकार्ड में लिए जाने का कोई आधार न होना बताते हुए बताया है कि न्यायालय के द्वारा पारित निर्णय व डिक्री के अनुसार किराया जमा नहीं कराया गया है। आवेदनपत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

11. प्रतिअपीलार्थी/प्रतिवादी के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री को उचित रूप से पारित किया जाना बताते हुए उस में किसी प्रकार का हस्ताक्षेप या फेर-बदल करने का कोई आधार न होना बताते हुए अपील निरस्त किए जाने का निवेदन किया है।

12. अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत वर्तमान अपील के संबंध में मुख्य रूप से विचारणीय है कि—

1. क्या प्रतिवादी/प्रतिअपीलार्थी के द्वारा प्रस्तुत आवेदनपत्र अंतर्गत आदेश 41 नियम 27 सी.पी.सी. दिनांक 21.07.15 तथा 17.08.2015 ग्राह्य किये जाने योग्य है?
2. क्या विचारण न्यायालय के द्वारा पारित प्रश्नाधीन निर्णय व डिक्री में हस्तक्षेप किये जाने का कोई न्यायसंगत आधार है?

—विचारणीय बिन्दुओं पर निष्कर्ष के आधारः—

### **विचारणीय बिन्दु क्रमांक 1—**

13. प्रतिवादी/प्रतिअपीलार्थी के द्वारा प्रस्तुत आवेदनपत्रों अंतर्गत आदेश 41 नियम 27 सी.पी.सी. का जहाँ तक प्रश्न है। आवेदनपत्रों के साथ प्रतिवादी के द्वारा किराये की रसीदें पेश की गई है जो कि उक्त रसीदें अधीनस्थ न्यायालय की डिक्री के उपरांत किराया जमा करने के संबंध में पेश है। उक्त रसीदों पर वादी के द्वारा अपने हस्ताक्षर होना एवं प्रतिवादी को देना अपने तर्क के दौरान स्वीकार किया गया है। ऐसी दशा में जबकि बकाया किराये के संबंध में उक्त रसीदें है जो कि पश्चात्पूर्ती प्रक्रम में आई है। इस परिप्रेक्ष्य में उक्त रसीदें जो कि किराया अदायगी के संबंध में है और जिनके सही होने के तथ्य को स्वयं वादी/अपीलार्थी के द्वारा भी स्वीकारा गया है। दस्तावेज रिकार्ड में लिये जाने का आदेश दिया जाता है। तदनुसार प्रतिवादी के द्वारा प्रस्तुत आवेदनपत्र अंतर्गत आदेश 41 नियम 27 सी.पी.सी. दिनांक 21.07.15 तथा 17.08.2015 को स्वीकार करते हुए किराये अदा करने की रसीदें रिकार्ड में लिये जाने का आदेश दिया जाता है।

विचारणीय बिन्दु क्रमांक 02:-

14. वादी ट्रस्ट मंदिर श्री रामजानकी की ओर से वर्तमान दावा प्रतिवादी को ट्रस्ट की विवादित दुकान पर दिनांक 12.12.1991 को लाइसेंस के रूप में किरायेनामा पर लिखाकर प्रदत्त किया जाना और बाद में उसका किराया पांच सौ रूपया होना बताया है। वादी के अभिवचन के अनुसार सितम्बर 2004 तक का किराया प्रतिवादी के द्वारा अदा किया गया है। उसके उपरांत पांच सौ रूपए की दर से कोई किराया प्रतिवादी के द्वारा अदा नहीं किया गया। 500/- रूपए प्रति माह की दर से बकाया किराया प्रतिवादी के द्वारा अदा नहीं किया गया, कई बार मांगने पर भी उसके द्वारा किराया नहीं दिया गया और उसे इस संबंध में लिखित नोटिस भी दिया गया। इसके उपरांत भी उसके द्वारा किराया अदा नहीं किया गया। प्रतिवादी के द्वारा दुकान में तोड़फोड़ कर न्यूसेंस पैदा किया गया है और दुकान पुरानी हालत में होने से उसका नवीन निर्माण किया जाना भी आवश्यक है।

15. उपरोक्त संबंध में वादी कृपराम जो कि मंदिर श्री रामजानकी ट्रस्ट के अध्यक्ष की हैसियत से दावा पेश किया है। ट्रस्ट रामजानकी गोहद चौराहा के अध्यक्ष के रूप में कृपराम की नियुक्ति के संबंध में आमसभा के ठहराव की सत्यप्रतिलिपि प्र.पी. 2 पेश की गई है और इस संबंध में नाम परिवर्तन की अनुमति आदेश पत्रिका दिनांक 30.03.1986 की सत्यप्रतिलिपि प्र.पी. 1 पेश की गई है। इस प्रकार विवादित दुकान जो कि मंदिर ट्रस्ट की है उसके अध्यक्ष की हैसियत से वादी के द्वारा वर्तमान दावा ट्रस्ट के द्वारा अधिकृत किये जाने पर पेश किया जाना स्पष्ट होता है। म0प्र0 स्थान नियंत्रण अधिनियम 1961 के प्रावधान गोहद में लागू होते हैं। उक्त परिषर के संबंध में ट्रस्ट होने के कारण म0प्र0 स्थान नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों से मुक्ति मिली हो ऐसा भी कहीं नहीं बताया गया है।

16. वादग्रस्त दुकान वादी ट्रस्ट के स्वामित्व का होना अविवादित है और उक्त मंदिर ट्रस्ट की भूमि पर विवादित स्थान पर प्रतिवादी के किरायेदार के रूप में आधिपत्य में होना भी अविवादित है जो कि इस संबंध में वादी के द्वारा प्रस्तुत लिखितम लाइसेंस की प्रति प्र.पी. 8 से स्पष्ट है। 7 गुणा 16 फिट स्थान की दुकान पर लाइसेंस के रूप में दो सौ रूपए प्रति माह किराये पर विवादित स्थल प्रतिवादी को दी गई। विवादित स्थल का किराया दो सौ रूपए से पांच सौ रूपए करने के संबंध में प्र.पी. प्र.पी. 3 के ठहराव की प्रतिलिपि पेश की गई है। उक्त स्थल पर प्रतिवादी किरायेदार की हैसियत से रहना एवं स्थल का किराया बाद में वर्ष 2004 में पांच सौ रूपए कर दिया जाना भी प्रतिवादी के द्वारा स्वीकार किया गया है। इस प्रकार प्रतिवादी को वादग्रस्त स्थल किराये पर दिया गया है। यद्यपि इस संबंध में प्र.पी. 8 के लिखितम किरायेनामा के पश्चात् कोई अन्य किरायेनामा नहीं लिखा गया है, किन्तु प्रतिवादी

उसके बाद भी विवादित स्थल पर किराएदार की हेसियत से आधिपत्य में रहा है।

17. वादी के द्वारा वर्तमान दावा विवादित दुकान का रिक्त आधिपत्य दिलाया जाने बावत् म0प्र0 स्थान नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत बकाया किराया जो कि धारा 12(1)(ए) के अंतर्गत आता है के अतिरिक्त अन्य आधारों जिनमे प्रतिवादी के द्वारा वादग्रस्त स्थल पर न्यूसेंस कारित करना जो कि 12(1)(सी) के अंतर्गत आता है तथा वादग्रस्त स्थान के जर्जर अवस्था में होने के कारण उसे मरम्मत एवं पुनर्निर्माण कराने हेतु खाली कराए जाने का आधार जो कि धारा 12(1)(जी) एवं एच के अंतर्गत आते हैं के आधारों पर रिक्त आधिपत्य दिलाए जाने बावत् दावा पेश किया गया है।

18. सर्वप्रथम न्यूसेंस के आधार पर और वादी के द्वारा लिया गया आधार का जहाँ तक प्रश्न है, इस बिन्दु पर वादी कृपाराम के द्वारा अपने शपथपत्र मुख्य परीक्षण में यह बताया गया है कि प्रतिवादी बिना मंदिर ट्रस्ट की अनुमति के दुकान के अंदर तोड़-फोड़ कर बतासे बनाने की भट्टी बना ली है जिससे धुआँ फेलकर प्रदूषण एवं न्यूसेंस हो रहा है। इसके अतिरिक्त दुकान पुरानी होने से कभी भी टूटकर गिर सकती है जिससे कि जनहानि हो सकती है।

19. जहाँ तक बतासे की फैक्ट्री से धुआँ निकलने अथवा दुकान के जरजर अवस्था में होने का प्रश्न है। इस संबंध में कोई भी शिकायत वादी या आसपास के दुकानदारों के द्वारा कहीं भी नहीं की गई है कि बतासे बनाने से धुआँ आदि निकलता है और जिससे प्रदूषण फैलता है। इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि स्वयं वादी साक्षी कल्याणसिंह के द्वारा इस बात को स्वीकार किया गया है कि प्रतिवादी रहीस खॉ के द्वारा दुकान में कोई तोड़-फोड़ नहीं की गई है और इस बात को भी स्वीकार किया है कि रहीस खॉ दुकान में बतासे बनाने का कार्य शुरू से करता आ रहा है। ऐसी दशा में जबकि वादी साक्षी इस बात को स्वीकार किया है कि प्रतिवादी के द्वारा कोई भी तोड़-फोड़ बाद में दुकान में नहीं की गई है और शुरू से ही वह बतासे बनाने का काम करता है। प्रतिवादी को उक्त दुकान लिए हुए करीब 25 साल हो गए हैं। इस दौरान कभी भी उन्होंने न्यूसेंस होने के संबंध में कोई शिकायत नहीं की गई है। प्रतिवादी रहीस खॉ के द्वारा कोई न्यूसेंस वादग्रस्त स्थल पर हाने से इंकार किया है और इस बात से इंकार किया है कि उसने दुकान में तोड़ फोड़ कर बतासे बनाने की भट्टी चालू कर दी है जिससे कि आस पास के दुकानदारों को परेशानी होती है और इस बात से भी इंकार किया है कि सड़क ऊची बना जाने से पानी का भराव हो जाता है। इस प्रकार विवादित स्थल पर प्रतिवादी के द्वारा न्यूसेंस उत्पन्न करने के संबंध में वादी के द्वारा लिया गया आधार प्रमाणित नहीं होता है।

20. वादी के द्वारा लिया गया अन्य आधार कि वादग्रस्त स्थल जीर्ण-शीर्ण अवस्था

में है। नई सड़क का निर्माण हो जाने के कारण दुकान नीचे होने से दुकान में पानी भराव एवं सीलन आने के कारण उसके पुनः निर्माण करने हेतु उसे रिक्त कराया जाने की आवश्यकता है। इस संबंध में वादी कृपराम के द्वारा अपने साक्ष्य कथन में बताया है कि सड़क का नवीन निर्माण हो जाने से उसका लेवल ऊँचा हो गया है जिससे बरसात का पानी बहकर दुकान में भर जाता है इस कारण मंदिर ट्रस्ट पुरानी बनी हुई दुकानों को तोड़कर नवीन निर्माण हेतु ट्रस्ट के पास पूरी धनराशि है। उपरोक्त संबंध में वादी के द्वारा प्रतिपरीक्षण में यह बताया गया है कि दुकान 50 साल पुरानी है जो कि पत्थर व चूना से बनी हुई है और छत पटिया की है। प्रतिवादी के द्वारा वादी के उपरोक्त संबंध में किये गए कथनों के प्रतिखण्डन में यह बताया है कि दुकान की स्थिति अच्छी है और जीर्ण शीर्ण अवस्था में नहीं है और उसमें पानी भरने के संबंध में वादी जो बता रहा है वह सही नहीं है। प्रतिपरीक्षण में प्रतिवादी द्वारा बताया गया है कि जब दुकान उसने किराए पर ली थी तब दुकान का पानी बरसात में बहकर सड़क पर जाता था, लेकिन अब दुकान का पानी नाला बन जाने से नाले में जाता है। मात्र इस आधार पर कि दुकान पुरानी है और सीमेंट की नहीं बनी हुई है जब तक कि दुकान की वास्तविक स्थिति कि वह जर्जर है अथवा उसमें पानी भरने से सीलन आ रही है अथवा पानी का भराव हो जाता है इसकी पुष्टि किसी भी समुचित साक्ष्य के आधार पर नहीं हुई है।

21. इस संबंध में यह भी उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी के द्वारा धारा 18 म.प्र. स्थान नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत आवेदनपत्र पेश किया गया था जिसमें उसके द्वारा वादी के द्वारा नवीन निर्माण एवं मरम्मत के संबंध में निर्माण कार्य पूरा होने के बाद उसे कब्जा सौंप देने के बचन दिये जाने के संबंध में अनुरोध किया गया था, किन्तु वादी के द्वारा इस संबंध में कोई आश्वासन नहीं दिया गया और न ही कोई पहल की जानी दर्शित होती है। इस परिप्रेक्ष्य में उक्त आधार पर विवादित दुकान का रिक्त आधिपत्य वादी को दिलाया जाने का भी कोई आधार नहीं है।

22. बकाया किराया के आधार पर रिक्त आधिपत्य का जहाँ तक प्रश्न है। धारा 12(1)(ए) म.प्र. स्थान नियंत्रण अधिनियम 1961 इस आशय का प्रावधान करती है कि बकाया किराये की धनराशि के संबंध में निर्धारित रीति से दी गई मांग, नोटिसपत्र के दिनांक से दो माह के भीतर वैधानिक रूप से बसूली योग्य बकाया किराए की धनराशि का भुगतान नहीं किया गया है और न भुगतान के लिए प्रस्तुत किया गया तो मकान मालिक के आधिपत्य प्राप्त करने का अधिकार होगा। किन्तु इस संबंध में धारा 12(3) के अंतर्गत धारा 12(1)(ए) के अंतर्गत विनिर्दिष्ट आधार पर किरायेदार को निस्काशन करने का आदेश प्रदान नहीं किया जाएगा, यदि वह धारा 13 द्वारा अपेक्षित रूप से रकम का भुगतान कर दे या जमा करा दे उक्त धारा के परन्तुक में यह प्रतिबन्ध भी है कि यदि कोई किरायेदार इस उपधारा के अधीन किसी स्थान



के संबंध में ऐसा लाभ एक बार प्राप्त कर लिया के पश्चात् फिर उस स्थान के किराये का लगातार तीन माह तक भुगतान न करे तो इस उपधारा का लाभ उसे नहीं मिलेगा। धारा 13(5) म.प्र. स्थान नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत यदि किरायेदार इस धारा की उपधारा (1) या उपधारा (2) के द्वारा अपेक्षित रूप से धनराशि जमा कर दे या भुगतान कर दे तो न्यायालय के द्वारा किरायेदार से किराये का भुगतान न करने के आधार पर आधिपत्य की पुनः प्राप्ति के लिए कोई जयपत्र या आदेश नहीं दिया जा सकता।

23. वर्तमान प्रकरण का जहाँ तक प्रश्न है। वादी के द्वारा सितम्बर, 2004 से किराये की मांग की गई है। वर्तमान दावा दिनांक 19.05.2010 को न्यायालय में पेश किया गया है। वादी कृपाराम के अनुसार अक्टूबर 2004 से अक्टूबर 2009 तक का 500/- रुपए माह की दर से 30,500/- तथा नवम्बर 2009 से दावा पेश करने के पूर्व अप्रैल 2010 तक 3000/- रुपए प्रतिवादी पर अब शेष है। इस संबंध में प्रतिवादी को भेजा गया नोटिस प्र.पी.5 और प्राप्ति की रशीद प्र.पी. 6 और पोस्टल रसीद प्र.पी. 7 वादी के द्वारा पेश की गई है। यह स्पष्ट है कि वादी के द्वारा सितम्बर 2004 से किराया बकाया होना बताया है और नोटिस प्र.पी. 5 दिनांक 06.11.2009 को दिया गया है और दावा 19.05.2010 को पेश किया गया है। धारा 12(1)(ए) के अंतर्गत वैधानिक रूप से बसूली योग्य बकाया किराये की धनराशि के भुगतान के संबंध में प्रावधान किया गया है। निश्चित तौर से वैधानिक रूप से लिमिटेशन एक्ट के तहत तीन वर्ष की अवधि के बकाया किराये की मांग की जा सकती है।

24. यद्यपि वादी के द्वारा नोटिस दिए जाने के उपरांत प्रतिवादी के द्वारा बकाया किराया अदा नहीं किया गया और न ही न्यायालय में दावा प्रस्तुत होने के पश्चात् विहित अवधि में जमा कराया गया है। इस संबंध में प्रतिवादी के द्वारा म0प्र0 स्थान नियंत्रण अधिनियम की धारा 13(1) के तहत आवेदनपत्र पेश किया गया है जिसमें प्रतिवादी ने बकाया किराया जमा करने और इस संबंध में किस्तों की सुविधा भुगतान बावत् दिए जाने का निवेदन किया गया है। उपरोक्त आवेदनपत्र न्यायालय के द्वारा स्वीकार करते हुए दिनांक 20.12.13 को बकाया किराया अदा करने हेतु निर्देशित किया गया है तथा 5000/- रुपए प्रतिमाह की किस्त के रूप में बकाया किराया अदा करने बावत् निर्देशित किया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी के द्वारा पूर्व के बकाया किराया होने के तथ्य को स्वीकार किया गया है और उसके द्वारा समय वाधित होने के उपरांत भी बकाया किराया अदा करने हेतु अपनी तत्परता बताई गई है जिस परिप्रेक्ष्य में अधीनस्थ विचारणीय न्यायालय के द्वारा सम्पूर्ण बकाया किराया प्रतिवादी के द्वारा वादी को अदा करने हेतु निर्देशित किया गया है।

25. यह उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी के द्वारा जो किराया वादी को वादा पेश करने के दौरान अदा किया गया है एवं जो किराये की रसीदें उसके द्वारा पेश की गई है, उसके

अनुसार कुल 65000/- रूपए की राशि बकाया किराए के रूप में प्रतिवादी के द्वारा वादी को अदा कर दी गई है। इस तथ्य को भी प्रतिवादी के द्वारा वादी को 65000/- रूपए की राशि अदा कर दी गई है और वादी ने उक्त किराया प्राप्त कर लिया है इस पर वादी ने भी कोई आपत्ति नहीं की। वादी अधिवक्ता ने भी अपने तर्क में यह व्यक्त किया न्यायालय के निर्देश के उपरांत भी प्रतिवादी के द्वारा जिस रूप में प्रतिवादी को निर्देशित किया गया था उस प्रकार से किराया किस्त में अदा नहीं किया गया है, बल्कि अपील के चलने के दौरान कई महीने तक उसके द्वारा कोई किस्त नहीं दी गई है। ऐसी दशा में प्रतिवादी की प्रतिरक्षा समाप्त किये जाने योग्य है और जिस रूप में अधीनस्थ विचारण न्यायालय के द्वारा दिनांक 24.04.2014 को डिक्ली पारित की गई है उसे संसोधित करते हुए वादी को बकाया किराए के आधार पर रिक्त आधिपत्य दिलाया जाए।

26. जहाँ तक वादी के द्वारा अपने तर्क में लिए गए उक्त आधार का प्रश्न है। सर्वप्रथम यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी के द्वारा कुल 65000/- रूपए की राशि बकाया किराए के रूप में जमा कर दी है जो कि प्रतिवादी के अनुसार बकाया राशि उसके द्वारा जका कराई जा चुकी है। जो कि माह जुलाई 2015 तक की बकाया किराए की राशि उसके द्वारा जमा की जा चुकी है। निश्चित तौर से जुलाई 2015 तक की सम्पूर्ण राशि प्रतिवादी के द्वारा वादी को अदा कर दी गई है जो कि वादी के द्वारा प्राप्त भी कर ली गई है। वादी के द्वारा दी गई रसीदों में इस बात का उल्लेख है कि न्यायालय के आदेश के पालन में राशि जमा कर प्राप्त की गई है। इस प्रकार वादी के द्वारा सम्पूर्ण बकाया किराए की राशि प्राप्त कर ली गई है। निश्चित तौर से यदि प्रतिवादी के द्वारा भविष्य में बकाया किराया अदा करने में किसी प्रकार की चूक की जाती है तो वादी बकाया किराया के आधार पर पुनः दावा पेश करने के लिए स्वतंत्र है। वर्तमान में बकाया किराये के आधार पर रिक्त आधिपत्य दिलाए जाने का जहाँ तक प्रश्न है, प्रतिवादी के द्वारा सम्पूर्ण बकाया किराया अदा करने के संबंध में एवं इस संबंध में उपरोक्त बताए गई वैधानिक स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए बकाया किराये के आधार पर धारा 12(1)(ए) म.प्र. स्थान नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत रिक्त आधिपत्य दिलाए जाने का आदेश प्रदान नहीं किया जा सकता।

27. उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में अधीनस्थ विचारण न्यायालय के द्वारा विवादित स्थल का रिक्त आधिपत्य दिलाए जाने के संबंध में वादी के द्वारा लिए गए आधारों को प्रमाणित न मानने में एवं से रिक्त आधिपत्य दिलाए जाने की कोई सहायता न देने के संबंध में किसी प्रकार की कानूनी या तथ्यात्मक भूल या त्रुटि की जानी नहीं पाई जाती है। वादी उसके द्वारा लिए गए आधारों पर विवादित स्थल का रिक्त आधिपत्य प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

28. तदनुसार अपीलार्थी/वादी के द्वारा प्रस्तुत वर्तमान अपील स्वीकार किये जाने योग्य न होने से अपील निरस्त की जाती है।

तदनुसार डिक्री तैयार की जाए।

निर्णय खुले न्यायालय में दिनांकित व  
हस्ताक्षरित कर घोषित किया गया

मेरे बोलने पर टंकित किया गया

(डी०सी०थपलियाल)  
अपर जिला न्यायाधीश  
गोहद जिला भिण्ड

(डी०सी०थपलियाल)  
अपर जिला न्यायाधीश  
गोहद जिला भिण्ड