

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

व्यवहारवाद प्रकरण क्र0 216ए/2016

F.No. 102253/2016

संस्थापित दिनांक 15.12.2016

श्रीमती पिंगी भदौरिया पत्नी स्व. लाल सिंह उम्र 25 वर्ष निवासी भीमनगर पुराने रेल्वे स्टेशन के पास भिण्ड म0प्र0

आवेदक / वादी

वि रु द्ध

श्रीमती कांति बंसल (जाटव) उम्र 60 वर्ष पत्नी आर.डी.बंसल निवासी भीमनगर भिण्ड म0प्र0

अनावेदक / प्रतिवादी

(// आदेश //)

(आज दिनांक 29.01.2018 को पारित किया गया)

1. यह आदेश आवेदक/वादी द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र अंतर्गत आदेश 39 नियम-1 व 2 सहपठित धारा 151 सीपीसी (आई.ए.नम्बर-1) का निराकरण करेगा।
2. वादपत्र के अभिवचन एवं आवेदन के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि भीमनगर पुराने रेल्वे स्टेशन के पास पटरी पर भिण्ड स्थित प्रतिवादी के मकान भूतल पर बने दो कमरे, किचिन, लेट्रिन बाथरूम व बाहर की ओर बना एक कमरा (अत्र पश्चात वादग्रस्त स्थान) वादी ने प्रतिवादी से दिनांक 01.06.2013 को मौखिक भाडेदारी के आधार पर पांच सौ रुपये प्रतिमाह व तीन सौ रुपये विद्युत बिल कुल आठ सौ रुपये में किराये पर लिया था, जिस पर वादी का भाडेदार के रूप में आधिपत्य है और वादी आठ सौ रुपये प्रतिमाह भाडा अदा कर रही है तथा नवंबर 2016 तक का किराया अदा कर दिया है। प्रतिवादी के द्वारा वादी को किराये की रसीद नहीं दी जाती है। वादी को प्रतिवादी ने कहा कि मकान की कीमत बीस लाख रुपये है और यदि वह सत्रह लाख रुपये दे

दे तो वह उसे दे देगी, जिससे वादी ने दिनांक 22.02.2015 को मौखिक रूप से सत्रह लाख रुपये की सौदा करके एक लाख रुपये दिये और मकान का प्रथम तल वाला भाग भी खाली कर दिया और दिनांक 08.05.2015 को पचास हजार रुपये तथा दिनांक 03.01.2016 को एक लाख रुपये दिये। वादी ने जुलाई 2016 में प्रतिवादी से शेष राशि लेकर बयनामा उसके हक में संपादित करने हेतु कहा तो उसने साफ मना कर दिया और रुपये वापस करने से मना करते हुये मकान खाली करने की धमकी दी। दिनांक 04.12.2016 को प्रतिवादी ने पुनः मकान खाली करने की यह कहते हुये धमकी दी कि यदि मकान खाली नहीं किया तो सामान बाहर फेंक देगे। इस प्रकार प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णनीय क्षति होने की संभावना वादी के पक्ष में है। अतः वादी ने शपथ पत्र सहित आवेदन प्रस्तुत कर इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा जारी किये जाने का निवेदन किया है कि प्रतिवादी को वादग्रस्त स्थान से बेदलख न किया जाये।

3. प्रतिवादी ने लिखित कथन एवं आवेदन के जवाब में वाद पत्र तथा आवेदन के समस्त तथ्यों को अस्वीकार करते हुये व्यक्त किया है कि वादग्रस्त स्थान की चतुर्सीमा गलत है। वादग्रस्त मकान के भूतल पर बने दो कमरे के आगे बरामदा व बाथरूम को प्रतिवादी ने वादी को दिनांक 01.6.2013 को 1400 रुपये प्रतिमाह एवं विद्युत उपयोग राशि 800 रुपये पर किराये पर दिया था। बाहर का कोई कमरा किराये पर नहीं दिया था। वादी ने दिनांक 01.5.2014 को भूतल पर बने आगे की साइड में बने दो कमरों को 1200 रुपये प्रतिमाह मौखिक किराये पर दिया। इस प्रकार वादग्रस्त स्थान का कुल किराया 2600 रुपये एवं विद्युत बिल 800 रुपये तय हुआ, जिसे वादी अदा करने लगी। वादी द्वारा किराये पर लिये गये वादग्रस्त स्थान को प्रतिवादी ने लिखित कथन के साथ संलग्न नक्शे में लाल व हरे रंग से दर्शित किया है। वादी ने प्रतिवादी को नवंबर 2014 तक का किराया दिया है। प्रतिवादी ने वादी से मकान को विक्रय करने की कोई चर्चा नहीं की। वादी द्वारा विद्युत उपयोग की राशि अदा न करने पर प्रतिवादी ने विद्युत का बिल नहीं भरा, जिसके

कारण कनेक्शन विच्छेदित कर दिया गया। प्रतिवादी ने वादी को किराये व विद्युत उपयोग राशि की मांग करते हुये किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस दिया था, जो कि इस आशय की टीप के साथ वापस कर दिया कि पाने वाला बाहर गया है। इस प्रकार प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णनीय क्षति होने की संभावना वादीगण के पक्ष में नहीं है। आवेदन के समर्थन में प्रतिवादी ने स्वयं का शपथ पत्र पेश किया है।

4. प्रतिवादी ने इस मामले में वादी के विरुद्ध काउण्टर क्लेम इस आधार पर प्रस्तुत किया है कि वादी पर दिसम्बर 2014 से 2600 रुपये प्रतिमाह किराया व 800 रुपये प्रतिमाह विद्युत उपयोग की राशि बकाया है जो उसने मांग किये जाने पर अदा नहीं की है। प्रतिवादी के पति की छाती पर वादी के देवर ने बंदूक लगाकर उन्हें मारने की कोशिश की व धमकी दी, जिसकी प्रतिवादी ने कलेक्टर भिण्ड एवं हरजन थाना व सिटी कोतवाली भिण्ड एवं पुलिस अधीक्षक भिण्ड को शिकायत की थी। वादी ने प्रतिवादी व उसके परिवारजन के लिये न्यूसेंस उत्पन्न कर दिया है। वादी अक्टूबर वर्ष 2016 से किरायेदारी वाले परिसर में नहीं रह रही है, अन्यत्र निवास करती है। प्रतिवादी ने वादी को मकान खाली करने एवं किराये की राशि की मांग करने के संबंध में रजिस्टर्ड नोटिस दिये थे, परंतु भुगतान नहीं किया गया। अतः काउण्टर क्लेम प्रस्तुत कर किराये की राशि दिलाये जाने तथा किरायेदारी वाले भाग का रिक्त आधिपत्य दिलाये जाने हेतु निवेदन किया है।

5. वादी ने प्रतिवादी के काउण्टर क्लेम का जवाब प्रस्तुत करते हुये व्यक्त किया है कि मकान में भूतल के उपर एक मंजिल और बनी है व कुछ हिस्से में दूसरी मंजिल बनी है। नक्शा गलत है। वादी ने प्रतिवादी से वादग्रस्त स्थान अलग अलग दिनांकों पर अलग अलग किरायेदारी से नहीं लिया है। काउण्टर क्लेम गलत प्रस्तुत किया है। वादी को कोई नोटिस प्राप्त नहीं हुये है। काउण्टर क्लेम अवधि बाह्य है। अतः काउण्टर क्लेम निरस्त किये जाने का निवेदन किया है।

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

क्या प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन आवेदक/वादीगण के पक्ष में है तथा यदि अस्थाई निषेधाज्ञा पारित नहीं की गई तो, क्या आवेदक/वादीगण को अपूर्णनीय क्षति होना संभावित है?

7. उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत वादपत्र, लिखित कथन, काउण्टर क्लेम व काउण्टर क्लेम के जवाब तथा शपथ पत्रीय कथन में जो तथ्य आये हैं, उनसे इस संबंध में कोई विवाद प्रथम दृष्टया होना दर्शित नहीं है कि वादग्रस्त स्थान को वादी द्वारा प्रतिवादी से किराये पर लिया गया और वादी का वादग्रस्त स्थान पर आधिपत्य है।

8. उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत वादपत्र, लिखित कथन, काउण्टर क्लेम व काउण्टर क्लेम के जवाब तथा शपथ पत्रीय कथन में, आये तथ्यों पर इस संबंध में विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न हुई है कि वादग्रस्त स्थान का संपूर्ण भाग एक ही दिनांक को वादी ने प्रतिवादी से मौखिक किरायेदारी के रूप में लिया अथवा भिन्न-भिन्न दिनाकों पर भिन्न-भिन्न किराये की राशि एवं विद्युत राशि पर किराये पर लिया तथा उक्त संबंध में उत्पन्न विरोधाभास स्थिति का निराकरण इस प्रक्रम पर साक्ष्य के बिना नहीं किया जा सकता। इस प्रकार इस मामले में उपरोक्त के संबंध में सारभूत सद्भाविक प्रश्न निहित है जिसका निराकरण उभयपक्ष की साक्ष्य उपरांत किया जाना संभव है।

9. उभयपक्ष द्वारा किये गये अभिवचन से यह तथ्य तो स्पष्ट है कि वादग्रस्त स्थान पर वादी का किरायेदार की हैसियत से आधिपत्य है और वादी ने अभिवचन में उसे प्रतिवादी द्वारा अवैध रूप से बेदखल किये जाने की आशंका उत्पन्न की है। यह वाद अस्थाई निषेधाज्ञा हेतु प्रस्तुत किया गया है तथा वादी का वादग्रस्त स्थान पर प्रथम दृष्टया किरायेदार की हैसियत से आधिपत्य है। तब ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्टया मामला वादी के पक्ष में होना पाया जाता है।

10. जहाँ तक सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णनीय क्षति होने की संभावना का

प्रश्न है, उपरोक्त विवेचन से प्रथम दृष्टया मामला वादी के पक्ष में होना पाया गया है तथा वादग्रस्त स्थान पर वादी का आधिपत्य है। तब ऐसी स्थिति में सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णनीय क्षति होने की संभावना भी वादी के पक्ष में होना पायी जाती है। क्योंकि यदि मामले में लंबन काल में वादी को अवैध रूप से बेदखल किया गया तो निश्चित ही प्रतिवादी की अपेक्षा वादी को अधिक असुविधा एवं अपूर्णनीय क्षति होगी। अतः सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णनीय क्षति की संभावना भी वादी के पक्ष में होना पायी जाती है।

11. 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 कर आदेशित किया जाता है कि प्रतिवादी मामले के निराकरण तक वादग्रस्त स्थान पर वादी के आधिपत्य में हस्तक्षेप न करे।

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

आदेश आज दिनांक- 29.01.2018 को खुले न्यायालय में उद्घोषित, दिनांकित एवं हस्ताक्षरित किया गया।

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