

न्यायालय-विकाश शुक्ला, चतुर्थ व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2 भिण्ड (म0प्र0)

व्यवहार वाद क्रमांक 2400147 / 2016

संस्थित दिनांक 14.09.2016

अशोक कुमार सोनी उम्र 54 वर्ष, पुत्र  
विशम्भरदयाल धंधा दुकानदारी निवासी पुराने  
रेल्वे स्टेशन रोड़ भिण्ड जिला भिण्ड मध्यप्रदेश

.....वादी

// बनाम //

1. श्रीमती शीला जैन पत्नि कमलेश उम्र 56 वर्ष,
2. श्रीमती कल्पना जैन पत्नि आनंद उम्र 53 वर्ष,
3. श्रीमती शशी जैन पत्नि विनोद कुमार उम्र 48 वर्ष,
4. कमलेश जैन पुत्र मुंशी लाल उम्र 60 वर्ष, सभी निवासीगण जैन कॉलेज वाली गली वाकटर वर्क्स रोड, भिण्ड जिला भिण्ड

..... प्रतिवादीगण

// आदेश //

// आज दिनांक 21.12.2016 को पारित किया गया //

1. इस आदेश द्वारा वादी की ओर से प्रस्तुत आवेदन पत्र अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सहपठित धारा 151 सी0 पी0 सी0 दिनांक 22-09.2016 का निराकरण किया जा रहा है।
2. वादपत्र के अभिवचन एवं आवेदन के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि पुराने रेल्वे स्टेशन रोड़ भिण्ड स्थित वार्ड क्रमांक 5 में वादी के पिता विशम्भरदयाल पूर्व दुकान मालिक मुस. मधुबेनी बाद में दीपक कुमार, प्रदीप कुमार, सुदीप कुमार, नावालिग सरपरस्त मां गीतादेवी ओंकारसहाय सक्सैना के पहले मधुबेनी के 150/-रुपये मासिक के बाद में दीपक कुमार आदि के 250/-रुपये मासिक के भाड़ेदार होकर दुकान में रेडियो मरम्मत की दुकान करते रहे। वादी के पिता दिनांक 31.12.2008 तक पूर्व मालिको को किराया देते रहे और दुकान वाली जायदाद प्रतिवादी क्रमांक 1,2,3 द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 16.10.2008 को पूर्व स्वामी से खरीदी, जिसकी सूचना जनवरी 2009 को वादी के पिता को देने पर वादी के पिता प्रतिवादीगण को 01.01.2009 से 31.10.2013 तक किराया देते हुये दुकान पर काम करते रहे। वादी के पिता विशम्भरदयाल की दिनांक 29.11.2013 को मृत्यु होने के पश्चात वादी उक्त दुकान पर काम करते हुए दिनांक 01.11.2013 से 31.07.2016 तक 250/रुपयें के हिसाब से मासिक किराया प्रतिवादीगण को अदा करता चला आ रहा है तथा दुकान पर कानूनन भाड़ेदार के रूप में आबाद है तथा प्रतिवादीगण ने कभी किराये की रसीद नहीं दी। जब वादी माह अगस्त 2016 का किराया दिनांक 01-09-2016 को

250/रूपये प्रतिवादीगण को देने गया तो उन्होंने किराया लेने से इंकार कर दिया और दुकान खाली करने को कहा तथा बल प्रयोग एवं पुलिस से मिल कर जबरन दुकान से बेदखल करने पर आमादा है। दिनांक 06.09.2016 को प्रतिवादी कमलेश पुलिस के दो सिपाही लेकर दुकान पर आये और बोले 15 दिवस में दुकान खाली कर दो, नहीं तो दुकान का सामान फैंक कर जबरन कब्जा कर लेंगे। जब वादी टी.आई. के बुलाने पर थाने पर गया तो टी.आई. ने कहा कि 15 दिन में दुकान खाली करने की लिख कर दो नहीं तो थाने में बंद कर देंगे, जिस पर से जबरन दुकान खाली कराने का लिख कर ले लिया, तभी से प्रतिवादीगण दुकान खाली कराने की धमकी दे रहे हैं। दिनांक 18.09.2016 को वादी द्वारा दुकान खोलते समय प्रतिवादीगण ने आकर गाली गलोज किया तथा मार पीट कर गोलक में रखे 20 हजार रुपये छीन कर ले गये व दुकान का सामान सड़क पर फैंक दिया तथा दुकान में कुछ इलेक्ट्रिक सामान रखा है, तथा प्रतिवादीगण ने दुकान में ताला डाल दिया है। जब उक्त घटना की वादी द्वारा पुलिस में रिपोर्ट की गई तो पुलिस प्रतिवादीगण से मिली होने से रिपोर्ट उसके अनुसार नहीं लिखी गई। दुकान में ताला लगा होने से वादी के पास भरण पोषण का कोई साधन नहीं बचा है। इस प्रकार प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णनीय क्षति होने की संभावना वादी के पक्ष में है। अतः आवेदन स्वीकार कर प्रतिवादीगण को उक्त विवादित दुकान का ताला खुलवाने एवं दुकान से बेदखल करने से निषेधित किये जाने का निवेदन किया है।

3. प्रतिवादीगण की ओर से लिखित कथन एवं आवेदन का जबाब प्रस्तुत करते हुए व्यक्त किया गया है कि वादी की पूर्व मालिक एवं प्रतिवादीगण से कोई किरायेदारी गठित नहीं हुई है तथा प्रतिवादीगण द्वारा दिनांक 16.10.2008 को कब्जा करने के बाद से वादी द्वारा दुकान का कोई किराया अदा नहीं किया गया है। वादी द्वारा अपनी दुकान को जनवरी 2009 में भगतवती काम्पलेक्स में स्थानांतरित कर ली है और उसी दुकान पर अपना कारोबार कर रहा है। इसके अलावा वादी द्वारा अपने रिश्तेदार राजीव सोनी को उक्त विवादित दुकान उपभाड़ेदारी पर अवैध रूप से दे दी है और उपभाड़ेदार द्वारा भी दुकान का किराया प्रतिवादीगण को अदा नहीं किया गया है। जब उपभाड़ेदार से किराया मांगा गया तो उसने कहा कि वह अशोक सोनी का भाड़ेदार है और उसी को दुकान का मासिक किराया 8,000/-रूपये अदा कर रहा है। इसके बाद जब जुलाई 2016 में प्रतिवादीगण द्वारा राजीव सोनी एवं अशोक सोनी से दुकान खाली करने को कहा तो दोनों लड़ने पर आमादा हो गये तथा दुकान खाली न करने की धमकी दी गई। जब उक्त संबंध में थाने पर रिपोर्ट की गई तो थाने पर उभयपक्ष को बुलाकर एवं समझाईस देने पर 15 दिवस में दुकान खाली करने की सहमति के आधार पर घर आ गये थे। लिखित सहमति के आधार पर उपभाड़ेदार राजीव सोनी द्वारा वादी की उपस्थिति में दुकान से स्वेच्छया से अपना सामान हटा कर प्रतिवादीगण को दुकान का कब्जा सौंप दिया गया है और तभी से प्रतिवादी का सामान उक्त दुकान पर रखा हुआ है। अतः जबाब प्रस्तुत कर प्रार्थना की गई है कि वादी का आवेदन निराधार होने से सव्यय निरस्त किया जावे।

4. आवेदन पत्र के निराकरण हेतु निम्न बिंदु विचारणीय है :-
  1. क्या वादी का प्रथम दृष्टया वाद है ?
  2. क्या सुविधा का सन्तुलन वादी के पक्ष में है ?
  3. क्या वादी के पक्ष में अस्थाई निषेधाज्ञा का आदेश जारी ना किए जाने से उन्हें अपूर्णनीय क्षति कारित होगी ?
5. वाद पत्र में अभिवचन है कि वादग्रस्त दुकान वादी के पिता ने पूर्व स्वामी मधुवनी से 150 रुपये मासिक में और बाद में मधुवनी के क्रेता दीपक कुमार आदि से 250 रुपये प्रतिमाह पर किराये पर ली और रेडियों मरम्मत का कार्य करता है। इस मामले में प्रतिवादीगण ने अस्थाई निषेधाज्ञा आवेदन के जवाब के साथ ही लिखित कथन भी प्रस्तुत किया है, लिखित कथन के पद क्रमांक 1 में प्रतिवादीगण का अभिवचन है कि "वादी के पिता का पूर्व मालिक के समय से किरायेदार होने का तथ्य वादी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के आलोक में स्वीकार है परंतु उनकी मृत्यु के बाद वादी द्वारा वादोक्त दुकान के पूर्व मालिकों से कोई किरायेदारी गठित नहीं की गई है और न ही हम प्रतिवादीगण से कोई किरायेदारी गठित की गई"। प्रतिवादीगण के अभिवचन से यह स्वीकृत है कि वादी के पिता वादग्रस्त दुकान पर किरायेदार की हैसियत से रहे हैं।
6. वादी के पिता की मृत्यु के बाद वादग्रस्त दुकान पर किरायेदार के रूप में कब्जा वादी को हस्तांतरित हुआ है। प्रतिवादीगण ने वादग्रस्त दुकान को दिनांक 16.10.2008 को कय किया है, वादग्रस्त दुकान पर प्रथम दृष्टया वादी का ही कब्जा प्रकट होता है। प्रतिवादीगण की ओर से ऐसा कोई अभिवचन नहीं किया है कि पूर्व से वादग्रस्त दुकान पर किरायेदार के रूप में काबिज वादी को बेदखल कर प्रतिवादीगण ने कब्जा प्राप्त किया हो। प्रतिवादीगण के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 16.10.2008 से वादग्रस्त दुकान का कब्जा हस्तांतरित नहीं हुआ है, बल्कि वादी के किरायेदारी की वादग्रस्त दुकान के संबंध में प्रतिवादीगण के पक्ष में नवस्वामित्व (एटॉर्नमेंट) सृजित हुआ और वादग्रस्त दुकान का कब्जा किरायेदार के रूप में वादी के पास ही रहा।
7. मध्यप्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम की धारा 12 किरायेदार के पक्ष में यह सुरक्षा प्रदान करती है कि किरायेदार को धारा 12 (1) में वर्णित विभिन्न आधारों में से किसी एक या अधिक आधार पर ही बेदखल किया जा सकता है। प्रतिवादीगण का यह अभिवचन है कि वादी ने किसी अपने एक रिश्तेदार राजीव सोनी को वादग्रस्त दुकान का कब्जा उप भाडेदारी पर सौंप दिया है। यह धारा 12 में बेदखली का आधार हो सकता है, किंतु मात्र इस आधार पर प्रतिवादीगण को यह अधिकार नहीं है कि वे वादी को वादग्रस्त किरायेदारी की दुकान से बलात बेदखल कर दें।
8. यह वाद दिनांक 12.9.2016 को दिनांक 01.9.2016 को दुकान खाली करने की धमकी प्रतिवादीगण द्वारा दिये जाने के आधार पर वाद कारण दर्शित करते हुये प्रस्तुत किया गया है। वादी ने संशोधन के माध्यम से यह अभिवचन किया है कि दिनांक 18.9.2016 को प्रतिवादीगण ने वादी द्वारा दुकान खोलते समय गाली



गलौज कर बीस हजार रुपये छीनते हुये उसका सामान सड़क पर फेंक दिया और दुकान में ताला डाल दिया, जिसकी रिपोर्ट वादी ने थाना कोतवाली में की थी। वादी के उपरोक्त संशोधित अभिवचन का प्रतिवादीगण ने कोई खण्डन नहीं किया है। साथ ही प्रतिवादीगण ने आवेदन के जवाब में यह स्वीकार किया है कि वादग्रस्त दुकान पर उनका ताला डला हुआ है, इस संबंध में प्रतिवादीगण का यह पक्ष है कि उप भाडेदार ने स्वेच्छया अपना सामान हटा कर कब्जा प्रतिवादीगण को सौंप दिया है। इस तथ्य का निराकरण उभयपक्ष की साक्ष्य के उपरांत किया जाना ही संभव है कि वादग्रस्त दुकान उप भाडे पर दी गई है या नहीं और उप भाडेदार ने स्वेच्छया प्रतिवादीगण को कब्जा सौंपा है या नहीं।

9. मामले में निराकरण हेतु एक सारभूत प्रश्न अंतर्वलित है, वादग्रस्त दुकान पर किरायेदार के रूप में वादी का कब्जा प्रथम दृष्टया प्रकट होता है और ऐसी दशा में प्रथम दृष्टया मामला वादी के पक्ष में है।
10. जहां तक सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णनीय क्षति होने की संभावना का वादी के पक्ष में होने का संबंध है, वादग्रस्त दुकान पर प्रथम दृष्टया मामला वादी के पक्ष में होना पाया गया है, तब यदि वाद लंबन के दौरान प्रतिवादीगण द्वारा वादग्रस्त दुकान में वादी के कब्जे में हस्तक्षेप किया गया तो निश्चित रूप से वादी को अपूर्णनीय क्षति होगी और वादी को ही अधिक असुविधा होगी। इस प्रकार सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णनीय क्षति होने की संभावना भी वादी के पक्ष में है।
11. वादी ने यह भी अनुतोष चाहा है कि वादग्रस्त दुकान से प्रतिवादीगण अपना ताला हटा ले। वादी का अभिवचन है कि वह वादग्रस्त दुकान में रेडियों मरम्मत कार्य करके अपना जीविकोपार्जन करता है। प्रथम दृष्टया वादी वादग्रस्त दुकान में किरायेदार है, विधि किरायेदार को बलात बेदखली से संरक्षण प्रदान करती है। प्रतिवादीगण का ऐसा कोई मामला नहीं है कि प्रतिवादीगण ने धारा 12 (1) में वर्णित विभिन्न आधारों में से किसी आधार पर वादग्रस्त दुकान का कब्जा वादी से प्राप्त किया है। धारा 12 मध्यप्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम सर्वोच्च खण्ड का प्रावधान करती है, प्रावधान नॉट विदस्टेडिंग शब्द से शुरू होते हैं और धारा 12 में वर्णित आधारों पर ही किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है, यहाँ तक कि संविदा या स्वेच्छया कब्जा सौंपने के आधार पर भी विधि अनुसार किरायेदार को बेदखल नहीं माना जा सकता। इस मामले में प्रतिवादीगण ने अपना ताला लगा होना स्वीकार किया है, ऐसी दशा में वाद के लंबन काल तक वादी को उसका वादग्रस्त दुकान पर किरायेदार के रूप में कब्जा प्रत्यावर्तित कराया जाना भी उसके जीविकोपार्जन को दृष्टिगत रखते हुये न्यायसंगत व समीचीन है।
12. उपरोक्त दर्शित तथ्य एवं परिस्थितियों में अस्थाई निषेधाज्ञा के तीनों सिद्धांत वादी के पक्ष में होने से उसकी ओर से प्रस्तुत आवेदन स्वीकार किया जाता है तथा प्रतिवादीगण को आदेशित किया जाता है कि उनके द्वारा वादग्रस्त दुकान पर लगाया गया ताला हटा लिया जाये और मामले के निराकरण तक वादी के आधिपत्य में हस्तक्षेप न किया जाये।

आदेश खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित एवं  
दिनांकित कर घोषित किया गया।

मेरे बोलने पर टाईप किया गया।

(विकाश शुक्ला)

चतुर्थ व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2

भिण्ड (म0प्र0)

(विकाश शुक्ला)

चतुर्थ व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2

भिण्ड (म0प्र0)

सामान्य जानकारी हेतु प्रतिलिपि (शासकीय / विधिक उपयोग हेतु अमान्य)

सामान्य जानकारी हेतु प्रतिलिपि (शासकीय / विधिक उपयोग हेतु अमान्य)

सामान्य जानकारी हेतु प्रतिलिपि (शासकीय / विधिक उपयोग हेतु अमान्य)