

न्यायालय-अमनदीपसिंह छाबडा, व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2 बैहर,
जिला बालाघाट म.प्र.

व्य0वादक0-300027ए / 2015

संस्थित दिनांक 06.07.2015

समुन्नासिंह पति स्व0 रजपालसिंह, निवासी बैहर
 वार्ड नंबर-06 तहसील बैहर जिला बालाघाट

.....वादी ।

विरुद्ध

श्रीमती तीजियाबाई पति हकीम खान निवासी बैहर
 वार्ड नंबर-06 तहसील बैहर जिला बालाघाट ।

.....प्रतिवादी ।

-:: निर्णय ::-

-:: दिनांक-31/03/2017 को घोषित ::-

1- यह वाद वादी द्वारा वादग्रस्त भूमि मौजा बैहर कंपाउण्डरटोला वार्ड नंबर-6 तहसील बैहर स्थित खसरा नंबर 281/1क/6 रकबा 0.020 हेक्टेयर भूमि पर बने मकान को खाली कर खाली मकान का कब्जा प्राप्ति तथा नोटिस दिनांक-24.04.2015 से जून 2015 तक बकाया राशि प्राप्त करने हेतु प्रस्तुत किया गया है ।

2- प्रकरण में स्वीकृत तथ्य यह है कि वादी द्वारा प्रतिवादी को प्रेषित नोटिस दिनांक 24/04/15 अंतर्गत धारा-106 संपत्ति अंतरण अधिनियम प्रतिवादी को प्राप्त हुआ है ।

3- वाद संक्षेप में इस प्रकार है कि वादी के स्वत्व एवं आधिपत्य की मौजा बैहर कंपाउण्डरटोला वार्ड नंबर-6 बैहर तहसील जिला बालाघाट स्थित खसरा नंबर 289/1क/6 रकबा 0.020 हेक्टेयर भूमि है, जिस पर मकान बना हुआ है । प्रतिवादी ने वादी के पास आकर अपने लड़के के लिये दुकान हेतु कमरे की मांग की थी, तब वादी और प्रतिवादी के बीच उक्त मकान का कमरा जिसमें दुकान खोलना था, 100/-रुपये प्रतिमाह की दर से किरायेदारी तय की गई ।

Filling no.6722015

वादी और प्रतिवादी के बीच मकान की किरायेदारी प्रत्येक माह की एक तारीख से शुरू होकर इसी माह की अंतिम तारीख को समाप्त होती है। प्रतिवादी, वादी के कमरे को किराये में लेने के पश्चात किराया विधिवत अदा करती रही, किन्तु जनवरी माह से प्रतिवादी ने किराया अदा नहीं किया। उक्त माह का किराया जोड़कर प्रतिवादी पर शेष राशि 600/-रुपये होती है। वादी द्वारा प्रतिवादी को मकान खाली कर मकान का कब्जा प्राप्त करने के लिये एक माह का नोटिस अंतर्गत धारा-106 टी.पी. एक्ट के अंतर्गत दिया गया था, जो प्रतिवादी को दिनांक-24.04.2015 को प्राप्त हुआ, परन्तु प्रतिवादी द्वारा वर्तमान समय तक शेष किराया अदा किया और न ही उक्त मकान खाली कर कब्जा वादी को दिया। उसके उपरान्त वादी द्वारा प्रतिवादी के विरुद्ध यह वाद प्रस्तुत किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रतिवादी से मकान खाली कर मकान का कब्जा वादी को दिलाया जावे।

4— वादी के अभिवचनों का प्रात्याख्यान कर अपने जवाबदावे में प्रतिवादी ने यह कहा है कि प्रतिवादी एक गरीब मजदूर महिला है एवं उसके पास आय का कोई साधन नहीं होने से मौजा बैहर प.ह.नं.17/1 स्थित शासकीय भूमि में लगभग 15-20 वर्ष पूर्व एक छोटा सा मकान बनाकर उसमें एक किराना दुकान खोलकर स्वयं का एवं अपने परिवार का भरण-पोषण करती है। प्रतिवादी, वादी या उसके पति के किसी भी मकान को किराये से नहीं लिया है। प्रतिवादी की दुकान के पश्चात् उक्त शासकीय भूमि के कुछ भू-भाग पर वादी के पति द्वारा कब्जा कर मकान बनाया गया है जो प्रतिवादी की दुकान से अलग है। वादी ने वादपत्र में यह कथन किया है कि प्रतिवादी ने उसका मकान, दुकान लगाने के लिये किराये पर लिया है, परन्तु वादी द्वारा कहीं भी यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि प्रतिवादी ने कब से उसका मकान किराये पर लिया है। वादी एक शासकीय सेवक है तथा उसके पति भी शासकीय सेवक थे। वादी द्वारा मकान प्रतिवादी को किराये से दिया जाता तो निश्चित ही वादी या उसके पति द्वारा मकान किराये पर देने से संबंधित दस्तावेज तैयार करवाये जाते, किन्तु वादी एवं उसका पति के द्वारा शासकीय सेवक होते हुए भी शासकीय भूमि को विधि विरुद्ध रूप से कब्जा कर प्रतिवादी द्वारा दुकान लगाने के पश्चात कब्जा किया गया है और उसका पट्टा

Filling no.6722015

राजस्व कर्मचारियों से सांठ-गांठ कर बनवा लिया गया है। वादी द्वारा सूचना पत्र प्रतिवादी को प्रेषित किया गया था जो प्राप्त हुआ था, किन्तु उक्त सूचना पत्र प्राप्ति के पश्चात प्रतिवादी, वादी से उसके घर जाकर इस संबंध में बातचीत की, जिस पर वादी ने कहा कि उसे गलतफहमी हो गई थी, इसलिये उसने नोटिस भिजवा दी और अब वह उस पर कोई कार्यवाही नहीं करेगी। प्रतिवादी अनपढ़ महिला होने के कारण वादी की बातों पर विश्वास कर वादी द्वारा प्रेषित सूचना पत्र का कोई जवाब नहीं दे पाई। वादी द्वारा प्रतिवादी के अनपढ़ होने का फायदा उठाते हुये उसकी दुकान वाली भूमि को हड़पने की नियत से झूठा दावा पेश किया गया है।

5— न्यायालय द्वारा प्रकरण में निम्नलिखित विचारणीय प्रश्नों की विरचना की गई है जिनके सम्मुख निष्कर्ष निम्नानुसार है:—

क्रमांक	वादप्रश्न	निष्कर्ष
1	क्या ग्राम बैहर कंपाउण्डरटोला वार्ड नंबर-6 तहसील बैहर में स्थित खसरा नंबर-281/1क/6 रकबा 0.020 हेक्टेयर भूमि पर वादी के मकान पर प्रतिवादी 100/- रुपये प्रतिमाह की दर से किरायेदार है ?	प्रमाणित नहीं।
2	क्या वादी को प्रतिवादी ने नोटिस दिनांक 24.04.2015 प्राप्त होने के उपरांत भी माह जनवरी 2015 से जून 2015 तक बकाया किराया 600/- रुपये अदा नहीं किया है ?	प्रमाणित।
3	सहायता एवं खर्च ?	निर्णय की अंतिम कंडिका-11 के अनुसार वाद निरस्त।

वादप्रश्न क्रमांक-1 का निष्कर्ष:—

6— अपने अभिवक्तियों का समर्थन कर वादी समुन्ना वा.सा.1 ने अपने मुख्यपरीक्षण शपथपत्र में यह कथन किया है कि उसके पति ने बैहर में रहवासी

Filling no.6722015

मकान के बाजू में एक और मकान निर्मित किया, जो भूमि खसरा नंबर-279/1क रकबा 0.020 हेक्टेयर भूमि पर बना हुआ है, जिसे प्रतिवादी ने अपने लड़के के लिए 100/-रुपये प्रतिमाह की दर से किराए पर लिया था, जिसकी किराया राशि उसके पति को दी जाती थी। उसके पति ने बताया था कि किराएदारी प्रत्येक माह की एक तारीख से शुरू होकर उसी माह की अंतिम तारीख को समाप्त हो जाती है। प्रतिवादी ने माह जनवरी 2015 के पूर्व तक का किराया अदा कर दिया था, किन्तु जनवरी माह 2015 से किराया देना बंद कर दिया, तब वादी द्वारा प्रतिवादी से किराया मांगे जाने पर प्रतिवादी हिला-हवाला करने लगी, तो वादी ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से एक नोटिस अंतर्गत धारा-106 टी.पी. एक्ट का प्रतिवादी को दिया। वादी ने अपने वाद के समर्थन में खसरा फार्म पी-2 प्रदर्श पी-1, ऋण पुस्तिका प्रदर्श पी-2, नोटिस प्रदर्श पी-3, पोस्ट रसीद प्रदर्श पी-4, एक्नॉलेजमेंट रसीद प्रदर्श पी-5, टेक्स की रसीद प्रदर्श पी-6 लगायत प्रदर्श पी-21 पेश की है। उक्त कथनों का समर्थन वादी साक्षी सतीश वा.सा.2 ने किया है, जबकि नीरज कुमार शर्मा वा.सा.3 का कथन है कि वह नगरपालिका की तरफ से टैक्स वसूल करने पूरे नगर में जाता है तथा वसूली के लिए समुन्नाबाई के घर जाने के दौरान उसे तिजियाबाई ने बताया था कि रजपालसिंह के जीवित रहने के दौरान से उनकी 100/-रुपये प्रतिमाह की किराएदारी है।

7- वादी के समस्त अभिवचनों को अस्वीकृत कर प्रतिवादी तिजियाबाई प्र.सा.1 ने अपने मुख्यपरीक्षण शपथपत्र में कथन किया है कि वह गरीब मजदूर महिला है, जिसके पास आय का कोई साधन नहीं होने से मौजा बैहर पटवारी हल्का नंबर-17/1 में स्थित शासकीय भूमि में लगभग 15-20 वर्ष पूर्व उसके द्वारा एक मकान तथा किराने की दुकान संचालित कर अपने व परिवार का पालन-पोषण किया जाता रहा है। उसकी दुकान के बाद उसी शासकीय भूमि में से कुछ भाग को वादी के पति द्वारा कब्जा कर मकान बनाया गया है जो उसकी दुकान से अलग है। वादी द्वारा अपने वाद में कहीं भी यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि उसने कब से प्रतिवादी को मकान किराए पर दिया है। वादी एवं उसके पति दोनों शासकीय सेवक थे, जिनके द्वारा प्रतिवादी को किराए पर मकान दिया

Filling no.6722015

जाता तो उसके संबंध में दस्तावेज तैयार किये जाते। वादी द्वारा प्रेषित सूचना पत्र उसे प्राप्त हुआ था, जिसके बाद उसने वादी के घर जाकर चर्चा की, तब वादी ने कहा था कि मुझे दुकान आपके मकान की भूमि में होने के संबंध में गलतफहमी हो गई थी, परंतु वह आगे कोई कार्यवाही नहीं करेगी। चूंकि वह एक गरीब अनपढ़ महिला है, इसलिए उसने वादी की बातों पर विश्वास करके, वह उसके द्वारा प्रेषित सूचनापत्र का जवाब नहीं दे पाई, जिसका नाजायज फायदा उठाकर वादी द्वारा वर्तमान वाद प्रस्तुत कर दिया गया। वादी द्वारा अपने कब्जे की भूमि का विधिवत् सीमांकन कराए बगैर ही उसकी भूमि पर अनाधिकृत रूप से कब्जा करने का झूठा आरोप लगाया गया है। यदि विधिवत् सीमांकन कराए जाने पर वादी की भूमि अथवा किसी भू-भाग पर उसका अवैध कब्जा पाया जाता है तो वह अपना कब्जा हटा सकती है। उसने कभी भी वादी से कोई मकान किराए पर नहीं लिया है, अपितु वह शासकीय भूमि पर एक छोटा सा मकान बनाकर दुकान चलाती है। प्रतिवादी के उक्त कथनों का समर्थन हरिराम वासनिक प्र.सा.2 तथा मरियम प्र. सा.3 ने अपने मुख्यपरीक्षण शपथपत्र में किया है। प्रतिवादी ने अपने समर्थन में दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं।

8— वादी समुन्नाबाई वा.सा.1 ने अपने प्रतिपरीक्षण की कंडिका-4 में यह स्वीकार किया है कि उसके पास विवादित भूमि का कब्जा है, जिसके चारों तरफ आबादी भूमि है, वह और उसके पति शासकीय कर्मचारी हैं तथा वे लोग यहां के निवासी नहीं थे, अपितु बैहर में नौकरी करने आए थे। उसने विवादित भूमि को किसी से नहीं खरीदा था। अपितु उसे ग्राम पंचायत बैहर से पट्टा दिया गया था। खसरा वर्ष 2015-16 प्रदर्श पी-1 से वादग्रस्त भूमि खसरा नंबर 289/1क/6 रकबा 0.020 हेक्टेयर भूमि वादी एवं अन्य के नाम दर्शित है। उक्त खसरे के कॉलम 12 में न्यायालय तहसीलदार बैहर के राजस्व प्रकरण क्रमांक-293 अ-6 वर्ष 2012-13 के आदेश दिनांक-27.06.2013 के अनुसार लेख है। वादी ने न तो वादग्रस्त भूमि का कोई पट्टा पेश किया है और न ही उक्त पट्टे की भूमि की चर्तुसीमा के संबंध में कोई कथन किये गए हैं। तहसीलदार के आदेश के बाद उसे कब और कितनी भूमि पर कब्जा दिया गया था, उक्त संबंध में भी प्रकरण में कोई तथ्य उपलब्ध नहीं है। वादी ने वादग्रस्त भूमि का किसी प्रकार का सीमांकन भी

Filling no.6722015

पेश नहीं किया है। वादी द्वारा संपत्ति कर की वर्ष 2006 से रसीद पेश की गई है, परंतु उक्त रसीदों में कहीं भी वादग्रस्त संपत्ति पर वादी का मकान होने के संबंध में लेख नहीं है। स्वयं वादी द्वारा प्रतिपरीक्षण में प्रतिवादी द्वारा 20 वर्ष से मकान तथा दुकान चलाने के कथन किये गए हैं। खसरा वर्ष 2015-16 तथा ऋण पुस्तिका में नाम दर्ज होने मात्र से वादग्रस्त भूमि में वादी के स्वामित्व के संबंध में कोई उपधारणा नहीं की जा सकती, क्योंकि प्रतिवादी की दुकान पूर्व से वादग्रस्त भूमि होना स्वीकृत है। यद्यपि किराएदारी के लिए स्वामित्व होना आवश्यक नहीं है। तथापि स्वयं वादी द्वारा यह स्वीकृत किया गया है कि वह वादग्रस्त भूमि की पट्टा धारक है। उसके द्वारा प्रकरण में उक्त पट्टे को प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह दर्शित है हो सके कि उसे वादग्रस्त भूमि को उप-पट्टे पर देने का अधिकार प्राप्त है अथवा नहीं।

9— जहां तक किराएदारी का प्रश्न है, उक्त संबंध में वादी द्वारा किराएदारी प्रारंभ होने के समय के बारे में कोई कथन ही नहीं किये गए हैं। वादपत्र में वादी ने स्वयं के द्वारा प्रतिवादी को उसके लड़के की दुकान के लिए कमरा किराए पर देने के अभिवचन किये हैं, तत्पश्चात् वादी समुन्नाबाई वा.सा.1 तथा सतीश वा.सा.2 ने अपने मुख्यपरीक्षण में वादी के पति रजपालसिंह द्वारा प्रतिवादी को कमरा किराए पर देने के कथन किये हैं। किराएदारी प्रारंभ होने के समय और किराएदारी के मौखिक अथवा लिखित होने के संबंध में वादी साक्षियों द्वारा कोई कथन नहीं किये गए हैं। किराया राशि प्राप्त करने के संबंध में भी कोई साक्ष्य (रसीद इत्यादि) उपलब्ध नहीं है। प्रतिवादी तिजियाबाई ने स्वयं को शासकीय भूमि पर मकान बनाकर दुकान संचालित करने के कथन किये हैं, परंतु अपने समर्थन में कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं। तथापि सबूत का भार वादी पर है, जिसमें वह पूर्णतः असफल रही है। वादी द्वारा प्रेषित नोटिस प्रदर्श पी-3 की प्राप्ति को स्वीकार करने मात्र से प्रतिवादी के किराएदार होने के संबंध में कोई भी उपधारणा नहीं की जा सकती, क्योंकि प्रतिवादी ने कहीं भी किराएदारी को स्वीकृत नहीं किया है। प्रथमदृष्टया वादी को वादग्रस्त भूमि को किराएदारी में देने का अधिकार ही प्रमाणित नहीं है। साथ ही किराएदारी के संबंध में कोई भी

Filling no.6722015

साक्ष्य उपलब्ध नहीं है। फलतः विवाद्यक प्रश्न क्रमांक-1 का निष्कर्ष प्रमाणित नहीं के रूप में दिया जाता है।

वादप्रश्न क्रमांक-2 का निष्कर्ष:-

10- प्रकरण में प्रतिवादी का किराएदार होना ही सिद्ध नहीं है। यद्यपि प्रतिवादी ने वादी द्वारा प्रेषित नोटिस प्राप्त करना स्वीकृत किया है। तथापि वादी एवं प्रतिवादी के मध्य किराएदारी होना ही सिद्ध नहीं है। ऐसी स्थिति में नोटिस प्राप्ति उपरांत बकाया किराया राशि अदा करने का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता। फलतः विवाद्यक प्रश्न क्रमांक-2 प्रमाणित के रूप में दिया जाता है।

सहायता एवं व्यय

11- यद्यपि नोटिस दिनांक 24/04/15 की प्राप्ति उपरांत प्रतिवादी द्वारा वादी को राशि अदा नहीं करना प्रमाणित है। तथापि चूंकि प्रतिवादी का किराएदार होना ही सिद्ध नहीं है। जिससे राशि अदा करने का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता। उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि वादी ने अपना वाद प्रमाणित नहीं किया है। अतएव वादी का वाद निरस्त कर वाद में निम्नानुसार आज्ञाप्ति पारित की जाती है :-

(1) वादी का दावा निरस्त किया जाता है।

(2) वादी स्वयं के साथ प्रतिवादी का भी वाद व्यय वहन करेगी तथा अधिवक्ता शुल्क प्रमाणित होने पर अथवा नियमानुसार देय होगा।

उपरोक्तानुसार आज्ञाप्ति तैयार की जावे।

निर्णय खुले न्यायालय में घोषित कर, मेरे निर्देश पर टंकित किया गया।
हस्ताक्षरित एवं दिनांकित किया गया।

(अमनदीप सिंह छाबड़ा)

व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2

बैहर बालाघाट म.प्र.

(अमनदीपसिंह छाबड़ा)

व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2

बैहर बालाघाट म.प्र.