

**न्यायालय :- व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2 बैहर के अतिरिक्त
व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2, बैहर, जिला बालाघाट (म.प्र.)
(पीठासीन अधिकारी:-सिराज अली)**

व्यवहार वाद क्रमांक-43 ए/2014

संस्थापन दिनांक-18.11.2009

फाईलिंग क.23453001032009

श्रीमती नैना पति दिलीप कुमार, उम्र-41 वर्ष, जाति पंवार
निवासी-ग्राम कोहका तहसील बैहर,
जिला बालाघाट (म.प्र.)

----- **वादी**

विरुद्ध

पूनाराम भरने पिता तुलसीराम भरने उम्र-47 वर्ष, जाति सुनार,
निवासी-कमलनगर वार्ड नं. 15 बैहर,
तहसील बैहर, जिला बालाघाट(म.प्र.)

----- **प्रतिवादी**

-: / / निर्णय / / :-

(आज दिनांक-18/12/2015 को घोषित)

1- वादी ने प्रतिवादी के विरुद्ध यह व्यवहार वाद ग्राम बैहर प.ह.नं. 17/1, तहसील बैहर एवं जिला बालाघाट स्थित खसरा नम्बर 568/1ख/16, रकबा 4 डिसमिल भूमि पर निर्मित मकान (जिसे आगे विवादित मकान से सम्बोधित किया जावेगा) का रिक्त आधिपत्य प्रदान किये जाने, तीन वर्ष का किराया राशि दिलाये जाने एवं क्षतिपूर्ति दिलाये जाने हेतु प्रस्तुत किया है।

2- प्रकरण में यह महत्वपूर्ण स्वीकृत तथ्य है कि विवादित मकान वादी के स्वत्व का है।

3- वादी का वाद संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रतिवादी से विवादित मकान को विक्रय करने की संविदा दिनांक-25.04.2004 को हुई थी, जिसके तहत प्रतिवादी ने वादी को 12,000/-रूपये दिये थे और शेष रकम दिनांक-25.04.2005 तक देने का करार किया था साथ ही उक्त समयावधि तक शेष राशि

18,000/-रूपये न दिये जाने पर या रजिस्ट्री न कराये जाने पर उक्त संविदा निरस्त मानी जावेगी। प्रतिवादी द्वारा उक्त संविदा का समय सीमा के भीतर पालन करते हुये विवादित मकान की रजिस्ट्री कराने हेतु कोई प्रयास नहीं किया गया। वादी ने विवादित मकान को खाली कराने हेतु अधिवक्ता के माध्यम से सूचना पत्र दिनांक-25.08.2009 प्रतिवादी को प्रेषित कर संविदा दिनांक-25.04.2004 निरस्त करते हुये विवादित मकान का रिक्त आधिपत्य प्रदान करने और बकाया किराया राशि दिये जाने की मांग की, जिस पर प्रतिवादी ने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक-09.09.2009 को जवाब प्रेषित किया। प्रतिवादी विवादित मकान पर पूर्व से किरायेदार के रूप में निवासरत् था। प्रतिवादी ने वादी को नोटिस दिनांक-14.10.2009 को प्रेषित किया था, जिसके जवाब में वादी ने उसे विवादित मकान का रिक्त आधिपत्य सौंपने और तीन वर्ष की बकाया किराया राशि की मांग की थी। प्रतिवादी अतिक्रमक के रूप में होने से उक्त नोटिस की प्राप्ति के उपरान्त भी वादी को विवादित मकान का रिक्त आधिपत्य एवं बकाया किराया राशि न दिये जाने से वाद का कारण उत्पन्न हुआ। वादी ने विवादित मकान को प्रतिवादी से रिक्त आधिपत्य एवं तीन वर्ष का बकाया किराया 36,000/-रूपये मय क्षतिपूर्ति राशि के दिलाये जाने की मांग की है।

4- प्रतिवादी ने स्वीकृत तथ्य को छोड़कर वादपत्र के सम्पूर्ण अभिवचन से इंकार करते हुए लिखित कथन में अभिवचन किया है कि वादी के पति से प्रतिवादी ने विवादित मकान को 30,000/-रूपये में क़य करने का सौदा किया था। उक्त संविदा में वादी के पति ने जानबूझकर इसका उल्लेख नहीं कराया है कि बैहर तहसील में परिवर्तित भूमि पर बने मकान के विक्रय हेतु मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा-165(7) के तहत कलेक्टर से विक्रय पत्र कराने के पूर्व अनुमति प्राप्त करना आवश्यक है, जिसके बाद ही विक्रय पत्र पंजीयन करवाया जाता है। उक्त तथ्य की जानकारी अज्ञानता वश प्रतिवादी को नहीं होने से संविदा का लेख नहीं करवाया जा सका। उक्त इकरारनामा के पश्चात् से विवादित मकान का कब्जा प्रतिवादी को दे दिया गया था और प्रतिवादी मौखिक रूप से वादी के पति को विक्रय पत्र पंजीयन कराने की अनुमति लेने के

लिये बार-बार याचना करता रहा, किन्तु वादी का पति झूठा आश्वासन देता रहा। वादी और प्रतिवादी के मध्य कभी भी किरायेदारी की शर्त तय नहीं हुई और न ही प्रतिवादी विवादित मकान में किरायेदार के रूप में काबिज रहा है। संविदा के शर्त के अनुसार काल सीमा सतत रूप से मकान के विक्रय की अनुमति कलेक्टर से प्राप्त कराने के समय तक होना संविदा प्रचलन योग्य है। वादी का वाद सव्यय निरस्त किया जावे।

5— उभयपक्ष के अभिवचनों के आधार पर प्रकरण में निम्नलिखित वादप्रश्न विरचित किये गये, जिनके निष्कर्ष उनके समक्ष निम्नानुसार अंकित है :—

क्रं.	वाद—प्रश्न	निष्कर्ष
1	क्या ग्राम बैहर प.ह.नं. 17/01 में स्थित खसरा नम्बर 568/1 ख/16 में बने वादी के स्वत्व वाले मकान पर प्रतिवादी का अवैध आधिपत्य है ?	प्रमाणित
2	क्या उक्त वादी विवादित मकान का प्रतिवादी से रिक्त आधिपत्य प्राप्त करने की हकदार है ?	प्रमाणित
3	क्या उक्त वादी विवादित मकान का वाद कारण दिनांक के 3 साल पूर्व से प्रतिवादी से 12,000/— रुपये वार्षिक की दर से किराया राशि प्राप्त करने की हकदार है ?	प्रमाणित नहीं
4	सहायता एवं व्यय ?	निर्णय की अंतिम कंडिका अनुसार

—:: सकारण निष्कर्ष ::—

वादप्रश्न क्रमांक-1 से 2 का निराकरण

6— सुविधा की दृष्टि से उक्त वादप्रश्नों का एक साथ निराकरण किया जा रहा है। यह साबित करने का भार वादी पर है कि विवादित मकान पर प्रतिवादी का अवैध आधिपत्य है और वह विवादित मकान का प्रतिवादी से रिक्त आधिपत्य प्राप्त करने की हकदार है। वादी ने अपने पक्ष समर्थन में प्रतिवादी के अधिवक्ता के माध्यम से प्रेषित नोटिस दिनांक-25.08.2009 प्रदर्श पी-1 एवं उसकी पावती प्रदर्श पी-2 पेश की है, उक्त नोटिस में यह लेख है कि संविदा

दिनांक-25.04.2004 का पालन प्रतिवादी के द्वारा नहीं करने से संविदा निरस्त हो गई है और विवादित मकान का रिक्त आधिपत्य उसे सौंपने और विगत चार वर्षों के किराये की भी प्रतिवादी से मांग की है। उक्त नोटिस के जवाब दिनांक-09.09.2009 प्रदर्श पी-3 में प्रतिवादी की ओर से यह लेख किया जाना प्रकट होता है कि विवादित मकान की परिवर्तित भूमि होने से उसके विक्रय के पूर्व कलेक्टर बालाघाट से अनुमति लिया जाना आवश्यक है, किन्तु वादी के द्वारा दिनांक-25.04.2005 के पूर्व प्रतिवादी को बार-बार मौखिक निवेदन करने पर भी उक्त दिनांक तक प्रतिवादी ने विक्रय की अनुमति प्राप्त नहीं की। वादी के द्वारा अधिवक्ता के माध्यम से प्रेषित नोटिस दिनांक-14.10.2009 प्रदर्श पी-4 में यह लेख है कि प्रतिवादी के द्वारा संविदा के अनुसार विक्रय कराने की अनुमति प्राप्त नहीं की गई है और कलेक्टर से अनुमति नहीं मिलने का बहाना बनाकर उसके पक्ष में विवादित मकान के विक्रय पत्र का पंजीयन नहीं कराया गया है। उक्त नोटिस का वादी की ओर से प्रेषित जवाब दिनांक-29.10.2009 प्रदर्श पी-6 में भी विवादित मकान का प्रतिवादी से रिक्त आधिपत्य की मांग किये जाने का लेख है।

7— विवादित मकान के स्वत्व के संबंध में उपयपक्ष की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं है तथा केवल भू-अधिकार एवं ऋण पुस्तिका पेश है, जिसमें प्रतिवादी नैनाबाई का नाम विवादित मकान वाली भूमि पर दर्ज होना प्रकट होता है। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि विवादित मकान वादी के स्वत्व का है। वादी ने प्रतिवादी को विवादित मकान में किराएदार के रूप में निवासरत् होने और किराएदारी समाप्त होने के पश्चात् अतिक्रामक होने के आधार पर निष्कासन का वाद पेश किया है। ऐसी दशा में वाद में विवादित मकान के संबंध में उभयपक्ष के मध्य मकान मालिक व किराएदार के संबंध प्रमाणित करना ही पर्याप्त है।

8— वादी नैनाबाई (वा.सा.1) ने अपने मुख्यपरीक्षण में अभिवचन में अनुरूप कथन किये हैं तथा प्रतिपरीक्षण में यह स्वीकार किया है कि उसने 30,000/- रुपये में प्रतिवादी से मकान बेचने का सौदा किया था। साक्षी ने यह भी स्वीकार किया है कि जमीन का सौदा जिस समय हुआ, उसे इस बात की जानकारी नहीं थी कि उक्त जमीन के विक्रय की मन्जूरी कलेक्टर से लेनी पड़ती

है और न ही इस बारे में उसके पति ने बताया था। साक्षी ने यह भी स्वीकार किया है कि उसने मकान बेचने के संबंध में कलेक्टर से कोई अनुमति प्राप्त नहीं की है। साक्षी ने यह भी स्वीकार किया है कि जिस समय सौदा हुआ उस समय तक प्रतिवादी उनका किरायेदार था और सौदा के बाद भी प्रतिवादी किरायेदार के रूप में रहता रहा उसने प्रतिवादी से सौदे की राशि प्राप्त की है किरायेदारी की राशि प्राप्त नहीं की है। साक्षी ने यह स्वीकार किया कि उसने सौदे के समय 12,000/-रूपये किराया नहीं अपितु सौदे की राशि प्राप्त की थी।

9— वादी की ओर से प्रस्तुत अन्य साक्षी त्रिलोक कटरे (वा.सा.2) ने अपने मुख्यपरीक्षण में कथन किया है कि विवादित मकान पर प्रतिवादी बतौर किराएदार के रूप में विगत तीस साल से निवासरत् है। साक्षी ने प्रतिपरीक्षण में यह स्वीकार किया है कि उसके सामने विवादित मकान का सौदा नहीं हुआ। साक्षी ने यह भी स्वीकार किया है कि सौदा कितने में हुआ उसे जानकारी नहीं है। साक्षी का स्वतः कथन है कि उसे सौदे की जानकारी बाद में प्राप्त हुई थी। साक्षी ने यह भी स्वीकार किया है कि पूनाराम वर्तमान में मकान मालिक की हैसियत से निवासरत् है, ऐसा उसकी जानकारी में है।

10— प्रतिवादी पूनाराम (प्र.सा.1) ने प्रतिपरीक्षण में यह स्वीकार किया है कि विवादित मकान में रहने से पहले उसमें किरायेदार रहता था। साक्षी ने यह भी स्वीकार किया है कि उसे भूमि खरीदने के पहले कलेक्टर से अनुमति लेनी थी। साक्षी का स्वतः कथन है कि वह अनुमति क्यों ले। साक्षी ने यह स्वीकार किया है कि उक्त अनुमति के संबंध में उसे जानकारी थी, किन्तु उसने लिखापट्टी में उक्त के संबंध में लेख नहीं कराया था। प्रतिवादी ने अपने पक्ष समर्थन में महेश (प्र.सा.2) की भी साक्ष्य कराई है जिसने विवादित मकान का वादी के द्वारा प्रतिवादी के पक्ष में विक्रय कराने की संविदा करने और सौदा के अनुसार 12,000/-रूपये नगद प्राप्त करने और शेष राशि दिनांक-25.05.2004 तक अदा करने का कथन किया है।

11— प्रकरण में प्रतिवादी के द्वारा वादी से विवादित मकान को क्रय करने की संविदा का कोई दस्तावेज पेश नहीं है। यद्यपि विवादित मकान के कथित विक्रय की संविदा का अस्तित्व मान भी लिया जाये तो भी प्रतिवादी के द्वारा कथित संविदा के अनुपालन में विवादित सम्पत्ति को क्रय करने का विहित समय अवधि में प्रयास नहीं किया गया है तथा मात्र संविदा के आधार पर प्रतिवादी को विवादित मकान में स्वत्व प्राप्त नहीं हो सकता।

12— प्रतिवादी ने विवादित मकान पर वादी के किरायेदार के रूप में निवासरत् होने से इन्कार किया है जबकि वादी के अनुसार प्रतिवादी कथित संविदा के पूर्व से ही विवादित मकान में किरायेदार के रूप में निवासरत् चला आ रहा है। वादी की ओर से प्रस्तुत मौखिक साक्ष्य से विवादित मकान में प्रतिवादी के किराएदार के रूप में निवासरत् होने एवं उभयपक्ष के मध्य किराएदारी स्थापित नहीं होती है। वादी की ओर से विवादित मकान पर प्रतिवादी का किराएदार के रूप में निवासरत् होने के संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं है। प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्य से यह तथ्य प्रमाणित नहीं होता है कि प्रतिवादी विवादित मकान में वादी के किराएदार के रूप में रहते हुए कोई किराया राशि अदा करता रहा है। उभयपक्ष के अभिवचन व प्रस्तुत साक्ष्य से यह अधिसंभावना प्रकट होती है कि वादी के स्वत्व वाले विवादित मकान में प्रतिवादी वादी व उसके पति की सहमति से कथित विक्रय की संविदा होने के पूर्व से ही निवासरत् है और संविदा होने के पश्चात् भी प्रतिवादी का विवादित मकान पर आधिपत्य होना प्रकट होता है।

13— विधि केवल विधिपूर्ण कब्जे का सम्मान करती है एवं विधि विरुद्ध कब्जे का संरक्षण प्रदान नहीं करती। पक्षकारगण के मध्य विवादित मकान पर उपभोग के संबंध में अनुज्ञप्ति का मौखिक संव्यवहार किया जाना प्रकट होता है। भारतीय सुखाचार अधिनियम की धारा-52 के अंतर्गत अनुज्ञप्ति में अनुदाता के द्वारा अनुज्ञप्तिधारी को केवल अचल सम्पत्ति के उपयोग व उपभोग का अधिकार प्रदान किया जाता है, जबकि उक्त सम्पत्ति का आधिपत्य व हित का अंतरण अनुज्ञप्तिधारी के पक्ष में नहीं किया जाता है। अनुज्ञप्ति मौखिक या लिखित हो सकती है तथा उसका प्रतिसंहरण अभिव्यक्त या विवक्षित रूप से

किया जा सकता है। प्रतिवादी को वादी के द्वारा अनुमत कब्जा अनुज्ञप्ति के रूप में प्रदान किया गया था तथा प्रतिवादी विवादित मकान पर अनुज्ञप्तिधारी की हैसियत से आधिपत्य में रहा है। वादी के द्वारा जैसे ही विवादित मकान के रिक्त करने की मांग की गई, तब प्रतिवादी को प्रदान अनुज्ञप्ति समाप्त होकर उसकी हैसियत अनुज्ञप्तिधारी न होकर अतिक्रामक की रह जाती है। प्रतिवादी के विवादित मकान पर अतिक्रामक के रूप में उसके कब्जे को संरक्षण प्रदान नहीं किया जा सकता। इस कारण वादी विवादित मकान का प्रतिवादी से रिक्त आधिपत्य प्राप्त करने की हकदार है।

14— प्रतिवादी का संपत्ति प्रतिवादी को विवादित मकान में कोई हक प्राप्त नहीं होने से तथा अनुज्ञप्ति समाप्त होने से प्रतिवादी के विवादित मकान पर कब्जे को संरक्षण प्रदान नहीं किया जा सकता। न्यायदृष्टांत **श्रीमंत श्यामराव सूर्यवंशी व अन्य विरुद्ध प्रल्हाद भैरोबा सूर्यवंशी (2002) 3 एस. सी.सी. 676** के प्रकाश में प्रतिवादी के द्वारा संविदा का भांगिक पालन नहीं करने के कारण उसे सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा-53-ए के अन्तर्गत संरक्षण भी प्राप्त नहीं होता है।

15— उपरोक्त संपूर्ण साक्ष्य की विवेचना उपरान्त यह निष्कर्ष निकलता है कि वादी के स्वत्व वाले विवादित मकान पर प्रतिवादी का अवैध आधिपत्य होना प्रमाणित है। वादी उक्त विवादित मकान का प्रतिवादी से रिक्त आधिपत्य प्राप्त करने की हकदार होना प्रकट होती है। अतः वादप्रश्न क्रमांक 1 एवं 2 “प्रमाणित” के रूप में निराकृत किया जाता है।

वादप्रश्न क्रमांक-3 का निराकरण

16— प्रकरण में विवादित मकान पर प्रतिवादी का किरायेदार के रूप में निवासरत होना प्रमाणित नहीं है। प्रतिवादी का विवादित मकान पर मात्र अनुज्ञप्तिधारी के रूप में निवासरत होना प्रकट होता है तथा उक्त अनुज्ञप्ति के अंतर्गत वादी को प्रतिवादी द्वारा कोई शुल्क या राशि अदायगी किया जाना प्रमाणित नहीं है। इस प्रकार प्रतिवादी के द्वारा विवादित मकान पर कोई किराया

राशि या अन्य शुल्क अदा करने के बारे में किसी संविदा का अभाव होने से वादी को प्रतिवादी से कोई किराया या अन्य राशि प्राप्त करने का भी अधिकार नहीं है। अतएव वादप्रश्न क्रमांक-3 "प्रमाणित नहीं" के रूप में निराकृत किया जाता है।

सहायता एवं व्यय

17— वादी विवादित मकान का रिक्त आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार है, किन्तु वादी विवादित मकान का किराया राशि या क्षतिपूर्ति के संबंध में प्रतिवादी से कोई राशि प्राप्त करने का हकदार नहीं है। इस प्रकार वादी ने अपना वाद अंशतः प्रमाणित किया है। अतएव वाद में निम्नानुसार आज़प्ति पारित की जाती है :-

(1) प्रतिवादी ग्राम बैहर प.ह.नंबर 17/1, तहसील बैहर एवं जिला बालाघाट स्थित खसरा नम्बर 568/1ख/16, रकबा 4 डिसमिल भूमि पर निर्मित मकान का रिक्त आधिपत्य वादी को सौंपे।

(2) प्रतिवादी अपने साथ वादी का भी वाद व्यय वहन करेगा तथा अधिवक्ता शुल्क प्रमाणित होने पर नियमानुसार देय होगी।

उपरोक्तानुसार आज़प्ति तैयार की जावे।

निर्णय खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित व
दिनांकित कर घोषित किया गया।

मेरे निर्देशन पर मुद्रलिखित।

(सिराज अली)

व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2, बैहर के
अतिरिक्त व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2,
बैहर

(सिराज अली)

व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2, बैहर के
अतिरिक्त व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2,
बैहर