

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

व्यवहार वाद क्रमांक-33ए/2014

संस्थापन दिनांक-02.05.2014

फाईलिंग क्र.234503001682014

1-प्रतापलाल शांडिल्य पिता रूपराम शांडिल्य, उम्र-61 वर्ष, जाति मरार,
निवासी-पटेलटोला गढ़ी, तहसील बैहर,
जिला-बालाघाट (म.प्र.)

----- वादी

विरुद्ध

मदनलाल गोंडाने पिता भादूदास गोंडाने, उम्र-48 वर्ष,
व्यवसाय-नौकरी, पद माली (उद्यान विभाग) गढ़ी,
वर्तमान निवास- मेन रोड चौराहा गढ़ी, तहसील बैहर,
जिला-बालाघाट (म.प्र.)

----- प्रतिवादी

-: / / **निर्णय** / / :-

(आज दिनांक-28/08/2015 को घोषित)

1- वादी ने प्रतिवादी के विरुद्ध यह व्यवहार वाद ग्राम गढ़ी पटवारी हल्का नंबर-15 में स्थित खसरा नंबर 84/52 रकबा 0.405 हेक्टेअर भूमि पर स्थित दो कमरे के मकान, जिसे वादपत्र के साथ संलग्न मानचित्र में अ, ब, स, द से दर्शित किया गया है (जिसे आगे विवादित मकान से संबोधित किया जावेगा), का रिक्त आधिपत्य एवं बकाया किराया राशि व नुकसानी राशि दिलाए जाने हेतु पेश किया है।

2- प्रकरण में महत्वपूर्ण स्वीकृत तथ्य कुछ नहीं है।

3- वादी का अभिवचन संक्षेप में इस प्रकार है कि विवादित मकान को वादी ने उसकी पूर्व पत्नी कृष्णाबाई से क्रय कर पंजीयत विक्रयपत्र दिनांक-04.08.12 के माध्यम से कब्जा प्राप्त किया था, जिसके पश्चात् से विवादित मकान पर वादी का स्वत्व व कब्जा चला आ रहा है। वादी ने प्रतिवादी को तीन वर्ष पूर्व विवादित मकान

400/-रूपये प्रतिमाह किराए की दर से किराए से दिया तथा इस संबंध में उनके मध्य किरायानामा अनुबंधपत्र दिनांक-10.08.2011 निष्पादित किया गया था, जो 11 माह के लिए था। उक्त 11 माह की अवधि समाप्त होने पर प्रतिवादी के कहने में मौखिक करार करते हुए पूर्व में तयशुदा किराए की शर्तों के अनुसार विवादित मकान में किराए पर रहने दिया।

4- वादी का यह भी अभिवचन है कि उभयपक्ष के मध्य निष्पादित किराया अनुबंध के अनुसार प्रत्येक माह की 1 तारीख से 30 तारीख तक किराएदारी तय करते हुए 2 तारीख तक किराए की राशि अदा किया जाना व 10 तारीख तक किराया राशि अदा न करने किराएदार को बगैर सूचना के बेदखल करने का करार किया गया था। वादी को प्रतिवादी ने दो वर्ष तक उक्त करार के अनुसार 400/-रूपये प्रतिमाह की दर से किराया अदा किया, किन्तु माह सितम्बर, अक्टूबर 2013 तक दो माह का किराया अदा न करने पर वादी ने प्रतिवादी से किराया राशि की मांग करने पर प्रतिवादी द्वारा किराया देने से इंकार कर दिया। प्रतिवादी द्वारा वादी को किराया राशि देना बंद करने के कारण और वादी को अपना सामान रखने व अन्य कार्यों के लिए मकान की आवश्यकता होने, प्रतिवादी के द्वारा करार की शर्तों का उल्लंघन करने पर वादी ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से रजिस्टर्ड सूचनापत्र दिनांक-11.11.2013 को प्रतिवादी को प्रेषित किया, जिस पर प्रतिवादी ने उक्त नोटिस का जवाब प्रेषित करते हुए किराएदारी से इंकार करते हुए कृष्णाबाई से मकान लिया जाना बताया।

5- वादी ने विवादित मकान वादी को स्वयं की आवश्यकता होने, प्रतिवादी से किराए की राशि की मांग करने के उपरान्त भी वादी को किराया राशि अदा न करने से विवादित मकान का रिक्त आधिपत्य, बकाया किराया राशि 3,200/-रूपये सूचना का व्यय और हर्जाना राशि दिलाए जाने हेतु अनुतोष चाहा है।

6- प्रतिवादी ने वादपत्र के अभिवचन से इन्कार करते हुये जवाब दावा में अभिवचन किया है कि प्रतिवादी उद्यान विभाग में माली के पद पर पदस्थ है तथा कृष्णाबाई के मकान में किराए से रहते हुए कृष्णाबाई को नियमित किराया राशि अदा करता आ रहा है। वादी ने प्रतिवादी को यह बताते हुए कि विवादित मकान को वह कृष्णाबाई से क़य कर रहा है, धोखा देकर एक किराया अनुबंधपत्र लिखवा लिया। बाद में उक्त मकान की रजिस्ट्री के पहले भूमि के नाप कराने पर विवादित मकान कृष्णाबाई

की भूमि पर पाये जाने के आधार पर कृष्णाबाई की उपस्थिति में मकान का किराया कृष्णाबाई को ही दिया जाना तय हुआ था और किराया अनुबंध वादी ने फाड़ देने का और किराया राशि की मांग न करने का आश्वासन दिया। विवादित मकान कृष्णाबाई का किराए का मकान होने से प्रतिवादी उसे किराया अदा कर रहा है। प्रतिवादी को परेशान करने के उद्देश्य से वादी ने विवादित मकान पर झूठा दावा करते हुए यह वाद पेश किया है। अतएव वादी का वाद सव्यय निरस्त किया जाये।

7— 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 वादी और प्रतिवादी के मध्य मकान मालिक व किरायेदारी के संबंध हैं ?	प्रमाणित
2	क्या वादी के स्वत्व व आधिपत्य के खसरा नम्बर 84/52, रकबा 0.405 हेक्टेअर में स्थित मानचित्र में दर्शित अ, ब, स, द वाले मकान पर प्रतिवादी 400/-रुपये प्रतिमाह की दर से किरायेदार हैं ?	प्रमाणित
3	क्या वादी को प्रतिवादी ने माह सितम्बर 2013 से बकाया किराया राशि 3,200/-रुपये सूचना पत्र प्राप्त होने के उपरान्त भी अदा नहीं किया है ?	प्रमाणित
4	क्या वादी विवादित मकान का रिक्त आधिपत्य प्रतिवादी से प्राप्त करने का हकदार हैं ?	प्रमाणित
5	सहायता एवं व्यय ?	निर्णय की अंतिम कंडिका अनुसार

—:: सकारण निष्कर्ष ::—

वादप्रश्न क्रमांक-1 से 4 का निराकरण

8— सुविधा की दृष्टि से उक्त वादप्रश्नों का एक साथ निराकरण किया जा रहा है। यह साबित करने का भार वादी पर है कि वादी और प्रतिवादी के मध्य मकान मालिक व किरायेदारी के संबंध हैं और वादी के स्वत्व व आधिपत्य के विवादित मकान पर प्रतिवादी 400/-रुपये प्रतिमाह की दर से किरायेदार हैं। वादी ने विवादित मकान पर स्वत्व प्राप्त होने के संबंध में पंजीयत विक्रय पत्र दिनांक-04.08.2012 की मूल प्रति प्रदर्श पी-12 पेश की है। उक्त दस्तावेज में यह लेख है कि विक्रेता कृष्णाबाई से वादी प्रतापलाल ने मौजा गढ़ी, प.ह.नं. 105/53 स्थित खसरा नंबर 84/8 में से एक एकड़ भूमि क्रय की है, जिसकी चर्तुसीमा उत्तर में केजाबाई की भूमि, दक्षिण में विक्रेता की

शेष भूमि, पूर्व में दसरा की भूमि एवं पश्चिम में पक्की सड़क निर्मित है। उक्त कयशुदा भूमि पर एक कच्चा पुराना मकान रकबा डेढ़ डिसमिल पर स्थित होना भी लेख है। वादी ने किराया अनुबंधपत्र प्रदर्श पी-7 पेश किया है, जिसमें यह लेख है कि प्रतिवादी, वादी के मकान में 400/-रूपये प्रतिमाह की दर से किराएदार के रूप में निवास करता है।

9— वादी ने अपने समर्थन में प्रतिवादी को अधिवक्ता के माध्यम से प्रेषित पंजीयत सूचनापत्र दिनांक-01.03.2014 प्रदर्श पी-2 एवं उक्त नोटिस की रजिस्ट्री की रसीद प्रदर्श पी-3, उक्त सूचनापत्र की प्राप्ति अभिस्वीकृति प्रदर्श पी-6 पेश की है। इसके अलावा प्रतिवादी के अधिवक्ता द्वारा दिया गया वादी के नोटिस के जवाब प्रदर्श पी-4 एवं प्रदर्श पी-5 भी प्रस्तुत है। उक्त दस्तावेजी साक्ष्य से यह प्रकट होता है कि वाद प्रस्तुति के पूर्व वादी के द्वारा प्रतिवादी को वादपत्र में उल्लेखित अभिवचन आधारित पंजीयत सूचनापत्र प्रेषित कर बकाया किराया राशि एवं विवादित मकान का रिक्त आधिपत्य प्राप्त करने सूचित किया गया था, जिसका प्रतिवादी की ओर से जवाब भी पेश किया गया था। इस प्रकार विवादित मकान के संबंध में मासानुमासी किराएदारी होने के आधार पर संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा-106 के अंतर्गत वाद प्रस्तुति के पूर्व विधिवत् नोटिस दिया जाना प्रमाणित होता है।

10— वादी ने विवादित भूमि पर स्वत्व एवं आधिपत्य प्राप्त होने के संबंध में रजिस्टर्ड विक्रयपत्र प्रदर्श पी-12, विक्रेता कृष्णाबाई से विवादित मकान के संबंध में नामांतरण आदेश की प्रमाणित प्रतिलिपि प्रदर्श पी-13 एवं उसके उपरान्त राजस्व अभिलेख खसरा फार्म वर्ष 2013-2014 की प्रमाणिता प्रतिलिपि प्रदर्श पी-14 पेश किया है, जिसमें विवादित मकान को वादी के द्वारा कृष्णाबाई से रजिस्टर्ड विक्रयपत्र के माध्यम से विधिवत् कय कर स्वत्व एवं आधिपत्य प्राप्त किया जाना और उसके उपरान्त वादी का नाम राजस्व अभिलेख में दर्ज होना प्रकट होता है। उक्त दस्तावेजी साक्ष्य के खण्डन में प्रतिवादी पक्ष की ओर से कोई दस्तावेज पेश नहीं किया गया है।

11— वादी प्रतापलाल (वा.सा.1) ने अपने अभिवचन के अनुरूप साक्ष्य पेश की है, जिसके प्रतिपरीक्षण में उसके कथन का महत्वपूर्ण खण्डन नहीं किया गया है। वादी ने अपने समर्थन में साक्षी संतोष टाण्डे (वा.सा.2) की साक्ष्य कराई है, जिसने अपनी साक्ष्य में वादी का समर्थन करते हुए बताया है कि वादी के विवादित मकान पर प्रतिवादी किराएदार के रूप में निवासरत् है। उक्त साक्षी के कथन का उसके प्रतिपरीक्षण में प्रतिवादी पक्ष की ओर से खण्डन नहीं किया गया है।

12— प्रतिवादी अपने समर्थन में स्वयं मदनलाल (प्र.सा.1) के कथन कराएं हैं, इसके अलावा किसी साक्षी को पेश नहीं किया है। प्रतिवादी ने वादी के नोटिस

दिनांक-01.03.14 प्रदर्श पी-2 में उल्लेखित कंडिकाओं से इंकार करते हुए जवाब प्रदर्श पी-4 व प्रदर्श पी-5 प्रेषित किया है, जिसमें वादी और उसके मध्य किरायानामा निष्पादित होने और किराएदारी से इंकार किया है, जबकि प्रतिवादी ने अपने जवाबदावा के अभिवचन एवं न्यायालयीन कथन में यह बताया है कि वादी ने धोखा देकर प्रतिवादी से किराया अनुबंध लिखवा लिया था। प्रतिवादी की ओर से किराया अनुबंधपत्र प्रदर्श पी-7 को कथित रूप से धोखा देकर निष्पादित किये जाने के संबंध में कोई विश्वसनीय साक्ष्य पेश नहीं की है। किराया अनुबंधपत्र प्रदर्श पी-7 की दस्तावेजी साक्ष्य के खण्डन में प्रतिवादी की मौखिक साक्ष्य विश्वसनीय प्रतीत नहीं होती है।

13- प्रतिवादी की ओर से विवादित मकान के तथाकथित भू-स्वामी कृष्णाबाई की भी साक्ष्य नहीं कराई गई है, जबकि प्रतिवादी के अनुसार उक्त कृष्णाबाई को ही प्रतिवादी विवादित मकान का किराया अदा कर रहा है। ऐसी दशा में विवादित मकान का मालिक वादी न होकर कथित कृष्णाबाई होने के संबंध में उक्त कृष्णाबाई सर्वोत्तम साक्षी थी। वास्तव में कथित कृष्णाबाई को साक्षी के रूप में पेश न कर और उसे अदा की जाने वाली कथित किराए की राशि का कोई दस्तावेज पेश न किए जाने के कारण प्रतिवादी के विरुद्ध प्रतिकूल उपधारणा की जा सकती है कि उसके द्वारा असत्य व मनगढ़ंत आधार पर बचाव लेकर झूठी प्रतिरक्षा पेश की गई है।

14- मदनलाल (प्र.सा.1) ने अपने प्रतिपरीक्षण में यह स्वीकार किया है कि उसे दो नोटिस प्राप्त हुए थे, जिसका उसने अधिवक्ता के माध्यम से जवाब दिया है। साक्षी ने उभयपक्ष के मध्य किराया अनुबंध निष्पादित होने के तथ्य को स्वीकार किया है। साक्षी ने उसे विवादित मकान वादी के होने की जानकारी होना प्रकट किया है। साक्षी ने यह भी स्वीकार किया कि उसने वर्ष 2013 से वादी को कोई किराए की राशि अदा नहीं की। इस प्रकार प्रतिवादी ने अपनी साक्ष्य में उक्त महत्वपूर्ण तथ्यों को स्वीकार किया है।

15- प्रकरण में प्रस्तुत संपूर्ण साक्ष्य से यह प्रमाणित है कि विवादित मकान वादी के स्वत्व व आधिपत्य का होकर प्रतिवादी उक्त मकान पर 400/-रूपये प्रतिमाह की दर से किराएदार के रूप में निवासरत् रहा है। वादी की ओर से प्रतिवादी को विवादित मकान का बकाया किराया राशि एवं किराएदारी समाप्त कर विवादित मकान से निष्कासन हेतु वाद प्रस्तुति के पूर्व विधिवत् रजिस्टर्ड नोटिस दिया जाना प्रमाणित है तथा उक्त नोटिस प्राप्त होने के उपरान्त भी प्रतिवादी द्वारा वादी को विवादित मकान का रिक्त आधिपत्य एवं बकाया किराया राशि अदा न किया जाना भी प्रमाणित है।

16- उपरोक्त संपूर्ण साक्ष्य के विश्लेषण उपरान्त यह निष्कर्ष निकलता है कि वादी और प्रतिवादी के मध्य मकान मालिक व किरायेदारी के संबंध होकर विवादित

मकान में प्रतिवादी 400/—रूपये प्रतिमाह की दर से किरायेदार रहा है। विवादित मकान पर प्रतिवादी द्वारा वादी के स्वत्व से इंकार किये जाने एवं वादी को किराये की राशि मांग करने के बाद भी अदा न किये जाने के कारण वादी को विवादित मकान से प्रतिवादी को निष्कासित करने आधार प्राप्त होता है। वादी ने प्रतिवादी को नोटिस प्रेषित कर सितम्बर 2013 से किराया राशि की मांग करते हुए वाद प्रस्तुति दिनांक तक 8 माह का किराया कुल 3,200/—रूपये की मांग की है। प्रतिवादी के द्वारा वाद प्रस्तुति के उपरान्त न्यायालय के समक्ष भी किराया राशि जमा नहीं की गई है। इस प्रकार वादी को प्रतिवादी के द्वारा किराया राशि अदा न करने से उक्त किराया राशि 3,200/—रूपये और विवादित भूमि के रिक्त आधिपत्य प्राप्ति तक 400/—रूपये प्रतिमाह की दर से प्रतिकर स्वरूप राशि प्रतिवादी से दिलाया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। अतएव वादप्रश्न क्रमांक-1 से 4 "प्रमाणित" के रूप में निराकृत किया जाता है।

सहायता एवं व्यय

17— वादी ने अपना वाद प्रमाणित किया है। अतएव वादी का वाद स्वीकार कर वाद में निम्नानुसार आज़्ञाप्ति पारित की जाती है :—

- (1) प्रतिवादी मौजा गढ़ी, खसरा नम्बर 84/52, रकबा 0.405 हेक्टेअर में स्थित मानचित्र में दर्शित अ, ब, स, द वाले मकान का रिक्त आधिपत्य वादी को सौंपे।
- (2) प्रतिवादी बकाया किराया राशि 3,200/—रूपये एवं वाद प्रस्तुति दिनांक से मकान का रिक्त आधिपत्य सौंपने तक 400/—रूपये प्रतिमाह प्रतिकर राशि वादी को अदा करें।
- (3) प्रतिवादी स्वयं के साथ वादी का भी वाद व्यय वहन करेगा तथा अधिवक्ता शुल्क प्रमाणित होने पर नियमानुसार देय होगी।

उपरोक्तानुसार आज़्ञाप्ति 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