

न्यायालय—द्वितीय अपर जिला न्यायाधीश गोहद जिला, भिण्ड मध्यप्रदेश  
॥ पीठासीन अधिकारी पी.सी.आर्य ॥

व्यवहार वाद कं० 20ए/2014  
 संस्था०दिनांक 21/04/2011  
 फाईलिंग नंबर—230303000142011

मंदिर श्री रामजानकी ट्रस्ट स्थित गोहद चौराहा  
 द्वारा—अध्यक्ष कृपाराम पुत्र गोकुल प्रसाद निवासी  
 रामजानकी मंदिर गोहद चौराहा, परगना गोहद  
 जिला भिण्ड म०प्र०

.....वादी

बनाम

1. अवतारसिंह पुत्र चरनसिंह आयु 50 साल  
 जाति सिख धंधा खेती व दुकानदारी निवासी  
 हरगोविन्द पुरा परगना गोहद जिला भिण्ड म०प्र०  
 2. बिज्जू पुत्र मुन्नालाल आयु 28 साल  
 जाति अग्रवाल (वैश्य) निवासी वार्ड नंबर—18  
 स्टेशन रोड गोहद चौराहा तथा दुकानदार भिण्ड रोड  
 गोहद चौराहा

.....प्रतिवादीगण

वाद वास्ते दुकान खाली कराये जाने

वादी द्वारा श्री गब्बरसिंह गुर्जर अधि० ।  
 प्रतिवादी क्र.—1 एवं 2 द्वारा श्री सतीश चन्द्र मिश्रा अधिवक्ता ।

**:- नि र्ण य :-**

(आज दिनांक 26.09.2015 को घोषित किया गया)

1. वादी रामजानकी मंदिर ट्रस्ट की ओर से जरिये अध्यक्ष एक वाद प्रतिवादी के विरुद्ध वादग्रस्त दुकान के अवशेष किराये की वसूली एवं रिक्त आधिपत्य की प्राप्ति हेतु मध्यप्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम 1961 की धारा—12 (1) ए, बी, सी व एम के आधारों पर प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रकरण में यह तथ्य निर्विवादित है कि प्रतिवादी/वादी ट्रस्ट की संपत्ति में निर्मित वादग्रस्त दुकान में भाड़ेदार के रूप में आबाद है। यह भी स्वीकृत है कि भाड़ेदार गैर रिहायशी उद्देश्य की होकर मौखिक है। वादग्रस्त दुकान का क्षेत्रफल एवं चतुर्सीमाएँ भी स्वीकृत हैं और वादी ट्रस्ट का वर्तमान में अध्यक्ष कृपाराम है जिसे ट्रस्ट की ओर से विधिक कार्यवाही हेतु अधिकृत किया गया है।
3. वादी का वाद संक्षेप में इस प्रकार है कि वादी ट्रस्ट के स्वामित्व व आधिपत्य की

वादग्रस्त दुकान दो दर की 14 फीट चौड़ी व 16 फीट लंबी होकर गोहद चौराहा पर स्थित है जिसके पूर्व में अन्य किरायेदार बलवंतसिंह, पश्चिम में अन्य किरायेदार कमिशनर, उत्तर में मंदिर का मैदान व दक्षिण में भिण्ड ग्वालियर रोड़ है। जिस पर प्रतिवादी क्र०-1 अप्रैल-1975 से किरायेदार है। किरायेदारी प्रारंभ में 200 रुपये मासिक होकर मौखिक थी। अप्रैल 1998 तक प्रतिवादी क्र०-1 के द्वारा दुकान का किराया अदा किया। महंगाई बढ़ जाने से ट्रस्ट की ओर से दिनांक 02.11.99 को हुई बैठक में प्रस्ताव के साथ संकल्प पारित किया गया था कि विवादित दुकान की किरायेदारी 200 रुपये मासिक से बढ़ाकर 600 रुपये मासिक की जावे और ठहराव की सूचना ट्रस्ट की ओर से प्रतिवादी क्र०-1 को दिनांक 13.12.99 को भेजी गई थी किन्तु उसके बाद से प्रतिवादी ने कोई किराया अदा नहीं किया और प्रतिवादी क्र०-1 पर मई 1998 से दिसंबर-1999 तक का 20 माह का 200 रुपये मासिक की दर से किराया चार हजार रुपये तथा जनवरी-2000 से दिसंबर-2010 तक का 11 वर्ष तक का किराया 600 रुपये मासिक की दर से 72600/- कुल किराया 76600/- रुपये अवशेष हैं। जिसे प्रतिवादी क्र०-1 ने कई बार मौखिक मांग किये जाने पर भी अदा नहीं किया है और टालमटूल करता रहा है।

4. प्रतिवादी क्र०-1 ने वादी ट्रस्ट की अनुमति के वगैर अवैध रूप से दुकान में निर्माण कर लिया है। और उक्त दुकान की दो दुकान बनाकर तथा दासा उंचा करके शटर लगाकर और एसटीडी की दुकान संचालित करके किरायेदारी का उल्लंघन किया है जिसका प्रतिवादी क्र०-1 को कोई अधिकार नहीं था। तथा वादग्रस्त दुकान में तोड़फोड़ कर न्यूसेन्स भी पैदा किया है जिसके कारण अब ट्रस्ट प्रतिवादी को किरायेदार नहीं रखना चाहता है और उसकी किरायेदारी समाप्त करके दुकान खाली कराने व अवशेष किराया अदा करने के लिये रजिस्टर्ड डांक से दिनांक 13.01.11 को ट्रस्ट की ओर से अध्यक्ष के मार्फत विधिक नोटिस भेजा था। किन्तु नोटिस प्राप्त होने के बावजूद भी और किरायेदारी समाप्त हो जाने के बावजूद भी प्रतिवादी क्र०-1 ने न तो अवशेष किराया अदा किया न ही रिक्त आधिपत्य ही ट्रस्ट को सौंपा है। बल्कि अभिवचनों में संशोधन करते हुए यह भी आधार लिया है कि प्रतिवादी क्र०-1 ने अवैध रूप से वादी ट्रस्ट की सहमति के बिना प्रतिवादी क्र०-2 बिज्जू को उप भाड़ेदार आबाद करा लिया है जिसका उसे कोई अधिकार नहीं था और किरायेदारी की शर्तों का उल्लंघन किया है इसलिये भी वह किरायेदार के रूप में काबिज रहने का अधिकारी नहीं है। इसलिये वाद स्वीकार किया जाकर प्रतिवादी क्र०-1 से अवशेष भाड़ा अदा कराया जावे। और प्रतिवादीगण से वादग्रस्त दुकान का रिक्त आधिपत्य दिलाया जावे। तथा कब्जा प्राप्त होने तक 600 रुपये मासिक की दर से भाड़ा भी अन्य सहायता के साथ दिलाया जावे।

5. प्रकरण में प्रतिवादी क्र०-1 व 2 ने पृथक पृथक वादोत्तर प्रस्तुत करते हुए एक जैसे

अभिवचन कर वादी के अभिवचनों का खण्डन करते हुए यह उल्लेख किया है कि विवादित दुकान में प्रतिवादी क्र०-1 ही भाड़ेदार है। प्रतिवादी क्र०-2 न तो भाड़ेदार है न ही उप भाड़ेदार के रूप में आबाद है। बल्कि प्रतिवादी क्र०-1 की दुकान पर नौकरी करता है और दो हजार रुपये पारिश्रमिक पर उसे रखा गया था। विवादित दुकान का किराया 200 रुपये मासिक ही है। प्रारंभ में जब दुकान किराये पर ली गई थी तब किराया 125 रुपये माहवार था। जुलाई 1994 से किराया 200 रुपये किया गया है जो प्रतिवादी क्र०-1 द्वारा विधिवत भुगतान किया जाता रहा है और मई 1998 का एक वर्ष का एकमुश्त 2400 रुपये वादी ट्रस्ट के अध्यक्ष कृपाराम से गवाहों के समक्ष प्राप्त किया था। लेकिन उसकी रसीद नहीं दी और रसीद देने से मना कर दिया। इस कारण मई 1998 से अप्रैल 2012 तक का कुल 168 माह का किराया 200 रुपये मासिक की दर से 33600 एकमुश्त न्यायालय में जमा किया गया है। प्रतिवादी क्र०-1 की ओर से यह अभिवचन भी किया गया है कि विवादित दुकान में कोई नव निर्माण नहीं किया गया है बल्कि वादी की सहमति से दुकान में मरम्मत कार्य करवाया गया था और कोई न्यूसेन्स उत्पन्न नहीं किया है। तथा न्यायालय के नियमानुसार किराया जमा किया जा रहा है। क्योंकि वादी ने किराया नहीं लिया था और रसीद नहीं दी थी इसलिये वादी का वाद असत्य है और वादी कोई सहायता पाने का अधिकारी नहीं है इसलिये उसका वाद सव्य निरस्त किया जावे।

6. उभयपक्ष के अभिवचनों के आधार पर दि० 09.01.15 को पूर्वाधिकारी द्वारा निम्नलिखित वाद प्रश्न निर्मित किये गये जिनके सम्मुख विवेचना उपरांत निष्कर्ष अंकित किये जा रहे हैं :-

क्रमांक	वादप्रश्न	निष्कर्ष
1	क्या वादी एवं प्रतिवादी क्र०-1 के मध्य वादग्रस्त दुकान का वाद प्रस्तुति के समय भाड़ा 600/-रुपये मासिक तय था?	
2	क्या प्रतिवादी क्र०-1 ने वादी की मांग सूचना उपरांत अवशेष किराया अदा नहीं किया ? यदि हाँ तो प्रभाव-	
3	क्या वादी प्रतिवादी क्र०-1 से अवशेष किराया अदा न होने के आधार पर विवादित दुकान रिक्त करा पाने के अधिकारी हैं?	
4	क्या प्रतिवादी क्र०-1 ने प्रतिवादी क्र०-2 को वादग्रस्त दुकान में वादी की अनुमति व सम्मति के बिना उपभाड़ेदार आबाद कर किरायेदारी की शर्तों का उल्लंघन किया है?	
5	क्या प्रतिवादी क्र०-1 ने वादी की अनुमति के वगैर वादग्रस्त दुकान के मूल स्वरूप में परिवर्तन किया है? यदि हाँ तो प्रभाव?	
6	क्या प्रतिवादी क्र०-1 ने वादग्रस्त दुकान में तोड़फोड़ कर न्यूसेन्स किया है?	
7	सहायता एवं वाद व्यय?	

--: **सकारण निष्कर्ष** --:

नोट:- प्रकरण में आगे विश्लेषण में मध्यप्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम 1961 को सुविधा की दृष्टि से आगे उक्त अधिनियम के रूप में संबोधित किया जावेगा।

**वाद प्रश्न कं० -1 के संबंध में विश्लेषण एवं निराकरण**

7. इस संबंध में वादी की ओर से जो अभिवचन किये गये हैं उनमें यह कहा गया है कि अप्रैल 1975 में जब किरायेदारी का आरंभ हुआ था तब 200 रुपये मासिक किराया था और वादी ट्रस्ट के ठहराव प्रस्ताव दिनांक 02.11.99 के स्वीकार होने से किरायेदारी जनवरी सन् 2000 से 600 रुपये मासिक की हो गयी है और ठहराव प्रस्ताव की सूचना भी प्रतिवादी को दिनांक 13.12.99 को दी गई थी और उसी दर से अवशेष किराया भी बताया है। इसी अनुरूप दावा पूर्व प्र०पी०-1 का रजिस्टर्ड नोटिस प्रतिवादी को दिया जाना बताया गया है। जिसकी पावती रसीद प्र०पी०-2 बताई गई है। जिस पर पोस्ट ऑफिस की कोई मुद्रा अंकित नहीं है। मूल वाद दिनांक 19.04.11 को पेश किया गया था। किराये की दर के संबंधमें जो मौखिक साक्ष्य वादी की ओर से पेश हुई है, उसमें वादी ट्रस्ट के अध्यक्ष कृपाराम प्र०सा०-1 ने अपने अभिसाक्ष्य में अभिवचनों के अनुरूप ही पैरा-3 में किरायेदार बताया है और प्रति परीक्षण के पैरा-8 में यह स्वीकार किया है कि ट्रस्ट की करीब पचास दुकानें हैं और किरायेदारी मौखिक है जो पूर्व अध्यक्ष रामजीदास प्रतिवादी अवतारसिंह की हुई थी। यह भी स्वीकार किया है कि पूर्व में किराया 100 रुपये मासिक था। वह ट्रस्ट का अध्यक्ष दिनांक 29.12.85 से है। सन् 1986 में वादग्रस्त दुकान का किराया 200 रुपये मासिक किया गया था। उसके पूर्व 100 रुपये मासिक था। जनवरी-200 से किराया बढ़ाकर 600 रुपये हुआ है जिसका ठहराव प्रस्ताव हुआ था। उसकी सूचना भी प्रतिवादी को दी गई थी। जो वह पोस्ट ऑफिस के माध्यम से देना बताता है। यह स्वीकार किया है कि पोस्टऑफिस की कोई रसीद या पत्र की प्रति प्रकरण में पेश नहीं की है। पैरा-10 में उसने यह भी कहा है कि न्यायालय में जमा किये गये किराये की राशि एक बार उसने प्राप्त की है और इस बात से इन्कार किया है कि किराया 200 रुपये मासिक है, बढ़ाया नहीं गया है।

8. इस संबंध में प्रतिवादीगण की ओर से जो अभिवचन किये गये हैं, उसमें विवादित दुकान का किराया 200 रुपये मासिक ही होने का अभिवचन किया गया है तथा उसके अनुरूप प्रतिवादी अवतारसिंह प्र०सा०-1 ने अपनी मौखिक अभिसाक्ष्य में विवादित दुकान को पूर्व महंत से किराये पर लेते समय 125 रुपये मासिक भाड़ा होने और बाद में 200 रुपये मासिक भाड़ा होना बताया है। 200 रुपये से अधिक भाड़ा होने से इन्कार करते हुए वह वादी ट्रस्ट के अध्यक्ष कृपाराम को मई 1998 के बाद एकमुश्त किराया 2400 रुपये भुगतान करना भी बताता है। उसने प्रतिपरीक्षण के पैरा-7 व 8 में



इस बात से इन्कार किया है कि उसने अप्रैल 1998 के बाद किराया नहीं दिया । और मंदिर ट्रस्ट की बैठक में पारित प्रस्ताव दिनांक 02.11.99 की उसे सूचना दी गई थी और 600 रुपये मासिक भाड़ा बढ़ाकर किया गया था।

9. इस संबंध में वादी के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क रहा है कि पूर्व में किराया 100 रुपये मासिक का रहा फिर 200 रुपये मासिक हुआ और जनवरी-2000 से मंदिर ट्रस्ट के ठहराव प्रस्ताव दिनांक 02.11.99 के पास हो जाने से जनवरी-2000 से भाड़ा 600 रुपये मासिक हुआ था और इस तरह से वाद प्रस्तुति के समय किराया 600 रुपये मासिक है जो प्रतिवादी ने अदा नहीं किया है। जबकि इस संबंध में प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क है कि जब शुरू में दुकान किराये पर ली गई थी तब किराया 125 रुपये मासिक था। बाद में 200 रुपये मासिक हुआ था जो वर्तमान में भी 200 रुपये मासिक ही है। 600 रुपये मासिक किराया न तो तय हुआ है न ही मंदिर ट्रस्ट की किसी सामान्य बैठक में ठहराव प्रस्ताव पास करके 600 रुपये किया गया। न उसकी प्रतिवादी को कोई सूचना दी गई और न ही वादी की ओर से कोई ठहराव प्रस्ताव की प्रति साक्ष्य में पेश की गई है। बल्कि साधारण सभा की मीटिंग में 25 सदस्यों का कोरम माना गया है जिसे वा0सा0-1 ने स्वीकार किया है और साक्ष्य के दौरान वह संस्था की मूल पंजी लेकर नहीं आया था इसलिये किराया वृद्धि का अभिवचन काल्पनिक है और उसे बेदखली का आधार बनाने के उद्देश्य से पेश किया गया है तथा 200 रुपये की दर से ही उन्होंने किराया न्यायालय में भी वादी द्वारा न लेने से स्वीकार किया है इसलिये भाड़ा 200 रुपये ही माना जावे।

10. इस संबंध में अभिलेख का अध्ययन करने पर यह स्पष्ट है कि मूल वाद दिनांक 19.04.11 को पेश किया गया। मूल प्रतिवादी क्र०-1 जो कि वादी का विधिक भाड़ेदार है। वह प्रकरण में दिनांक 13.02.12 को उपस्थित हुआ। उसकी ओर से वादोत्तर दिनांक 04.04.12 को पेश किया गया था। दोनों पक्षकारों के अभिवचनों में किरायेदारी की दर को लेकर विवाद था किन्तु विचारण के दौरान और प्राथमिक स्तर पर किसी भी पक्षकार की ओर से प्रकरण में कोई अंतरिम भाड़ा निश्चित किये जाने हेतु कोई प्रार्थना करते हुए आवेदन नहीं किया गया है जो किराया जमा करने का विवरण प्रतिवादी की ओर से पेश किया गया जिसकी नज्दत अनुविभाग गोहद से रिपोर्ट मुताबिक पुष्टि हुई है उसमें प्रतिवादी द्वारा 200 रुपये मासिक की दर से भाड़ा जमा करने का विवरण दिया गया है।

11. इस संबंध में विधिक स्थिति को देखा जाये तो उक्त अधिनियम की धारा-2 (एच) में मानक भाड़े को परिभाषित किया गया है जिसमें यह प्रावधान है कि किसी स्थान के संबंध में "मानक भाड़े से अभिप्रेरित है" उक्त अधिनियम की धारा-7 में निर्दिष्ट किया गया मानक भाड़ा या जहाँ मानक भाड़ा धारा-8 के अधीन बढ़ा दिया गया हो, वहाँ ऐसा बढ़ा हुआ भाड़ा"।

12. उक्त अधिनियम की धारा-7 के अनुसार **मानक भाड़ा** — किसी स्थान के संबंध में “मानक भाड़ा” से अभिप्रेत है—

(1) जहाँ निरसित अधिनियम के अधीन किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा या यथास्थिति निरसित अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व ऐसी अधिनियमिति जो तत्समय प्रवृत्त रही हो, के अधीन किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा युक्तियुक्त वार्षिक भाड़ा या उचित भाड़ा नियत किया गया हो, वहाँ ऐसा युक्तियुक्त वार्षिक भाड़ा या उचित भाड़ा,

(2)(एक) जहाँ वह स्थान एक जनवरी सन् 1948 को या उसके पूर्व भाड़े पर दे दिया गया था और युक्तियुक्त वार्षिक भाड़ा या उचित भाड़ा इस प्रकार नियत नहीं किया गया हो, वहाँ उस स्थान का वह भाड़ा, जो नगर पालिका के कर निर्धारण रजिस्टर में दर्शाया गया है या जो एक जनवरी-1948 को प्राप्त किया जाता था इनमें से जो भी कम हो, या

(दो) जहाँ वह स्थान 1 जनवरी सन् 1948 को या उसके पूर्व भाड़े पर नहीं दिया गया था वहाँ उस स्थान का वह भाड़ा जो नगर पालिका के कर निर्धारण रजिस्टर में दर्शाया गया है या जो एक जनवरी-1948 को प्राप्त किया जा सकता था, इनमें से जो भी कम हो,

जिसमें—

(क/ए) किसी नैवासिक स्थान तथा शैक्षणिक प्रयोजनों के लिये उपयोग में लाये जाने वाले स्थान की दशा में, ऐसे भाड़े के पैंतीस प्रतिशत,

(ख/बी) अन्य स्थानों की दशा में, ऐसे भाड़े के सत्तर प्रतिशत, और

(ग/सी) उस दशा में जबकि अभिधारी नगरपालिका कर का संदाय करने का दायी न हो और एक जनवरी सन् 1948 के पश्चात नगर पालिका कर में कोई वृद्धि हुई हो (ऐसी वृद्धि के बराबर रकम तक) की वृद्धि कर दी गई हो, परन्तु पैरा (क) तथा (ख) में विनिर्दिष्ट की गई वृद्धि केवल उसी दश में अनुज्ञेय होगी जबकि वह स्थान अच्छी तथा अभिधारी वास्य अवस्था में रखा गया हो,

(3) उस स्थान की दशा में, जो उपर्युक्त खण्ड (1) या (2) के अंतर्गत न आता हो,

(क/ए) यदि उस स्थान के संबंध में नगर पालिका कर पृथकतः निर्धारित हुआ हो, तो ऐसे निर्धारण के अनुसार वार्षिक भाड़ा उस पर पन्द्रह प्रतिशत सहित,

(ख/बी) यदि उस स्थान के केवल एक ही भाग के संबंध में इस प्रकार निर्धारण हुआ हो, तो ऐसे निर्धारण के अनुसार उस संपूर्ण स्थान के वार्षिक भाड़े की आनुपातिक रकम उस पर पन्द्रह प्रतिशत सहित,

(ग/सी) यदि उस स्थान के संबंध में इस प्रकार निर्धारण न हुआ हो तो—

(एक) वह वार्षिक भाड़ा जो उस भाड़े के जो कि ऐसे स्थान के प्रथम बार भाड़े पर दिये जाने

के समय भू-स्वामी तथा अभिधारी के बीच करार पाया गया हो, प्रतिनिर्देश से और यदि वह इस प्रकार भाड़े पर नहीं दिया गया है तो ऐसी रकम के, जिस पर कि उसे उसका निर्माण पूरा हो जाने के ठीक पश्चात भाड़े पर दिया जा सकता हो, प्रतिनिर्देश से संगणित किया गया हो, या

(दो) वह वार्षिक भाड़ा, जो निर्माण की वास्तविक लागत और निर्माण के प्रारंभ होने की तारीख को उस स्थान में समाविष्ट भूमि की बाजार कीमत की संकलित रकम के  $6\frac{3}{4}$  प्रतिशत प्रतिवर्ष के बराबर की रकम के वार्षिक संदाय के आधार पर संगणित किया गया हो,

इनमें से जो भी कम हो,

13. उक्त अधिनियम की धारा-8 के अनुसार— **मानक भाड़े में कतिपय दशाओं में विधिपूर्ण वृद्धि तथा अन्य प्रभारों की वसूली—**

(1) जहाँ किसी भू-स्वामी ने इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व अभिधारी के अनुमोदन से या उसके अनुमोदन के बिना, या इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात, अभिधारी या भाड़ा नियंत्रक अधिकारी के लिखित अनुमोदन से, किसी भी समय कोई व्यय उस स्थान में कोई सुधार, वृद्धि या संरचना संबंधी परिवर्तन करने के लिये किया हो, जो कि ऐसे स्थान के लिये आवश्यक या प्रायिक सजावट या अभिधारी वास्य मरम्मत पर किया गया व्यय न हो, और उस सुधार, वृद्धि या परिवर्तन के खर्च को उस स्थान का भाड़ा अवधारित करने के हिसाब में नहीं लिया गया हो, तो भू-स्वामी प्रति वर्ष मानक भाड़े में विधिपूर्वक ऐसी रकम तक की वृद्धि कर सकेगा जो तत्समय देय भाड़े के दस प्रतिशत से अधिक न हो,

(2) जहाँ कोई भू-स्वामी किसी स्थान के संबंध में कोई ऐसा प्रभार, जो उस स्थान में उपयुक्त विद्युत या जल के लिये हो, या उस क्षेत्र में अधिकारिता रखने वाले किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा उदग्रहित किया गया कोई ऐसा अन्य प्रभार, जो कि मामूली तौर से अभिधारी द्वारा देय हो, चुकाना है वहाँ वह उसके द्वारा इस प्रकार चुकाई गई रकम अभिधारी से वसूल कर सकेगा, किन्तु भू-स्वामी धारा-7 में यथा उपबंधित के सिवाय, भवन या भूमि पर के ऐसे कर की, जो अभिधारों के अभियोग में के किसी स्थान के संबंध में अधिरोपित किया गया हो, किसी रकम को, चाहे भाड़े में वृद्धि करने या अन्यथा वसूल नहीं कर सकेगा।

परन्तु इस उपधारा में की कोई भी बात किसी अभिधारी का यथापूर्वोक्त किसी कर की रकम का समय समय पर संदाय करने संबंधी उस दायित्व पर, जो कि किसी करार, चाहे वह अभिव्यक्त हो, या विवक्षित के अधीन उसका हो, प्रभाव नहीं डालेगी।

14. भाड़े में वृद्धि करने के संबंध में उक्त अधिनियम की धारा-9 में यह प्रावधान किया गया है कि — **भाड़े में वृद्धि की सूचना—** (1) जहाँ कोई भू-स्वामी किसी स्थान का भाड़ा बढ़ाना चाहता है,

वहाँ वह वृद्धि करने के अपने आशय की सूचना अभिधारी को देगा और ऐसी वृद्धि जहाँ तक कि वह इस अधिनियम के अधीन विधिपूर्ण हो, अभिवृत्ति की केवल उस कालावधि के संबंध में ही शोध्य तथा वसूली योग्य होगी जो उस तारीख से, जिसको कि ऐसी सूचना दी गई हो, तीस दिन का अवसान हो चुकने के पश्चात की हो,

(2) उपधारा (1) के अधीन की प्रत्येक सूचना लिखित में तथा भू-स्वामी द्वारा या उसकी ओर से हस्ताक्षरित होनी चाहिए और अभिधारी को या तो रसीदी रजिस्ट्री डांक द्वारा भेजी जानी चाहिए या उसे उसके निवास स्थान पर स्वयं या उसके कुटुंब के सदस्यों या उसके नौकरों में से किसी एक सदस्य या नौकर को निविदत्त या परिदत्त की जानी चाहिए या (यदि ऐसा निविदान या परिदान साध्य न हो) उस स्थान के किसी सहजदृश्य भाग पर लगाई जानी चाहिए।

15. प्रकरण में किसी भी पक्षकार से मानक भाड़ा निर्धारित किये जाने के लिये उक्त अधिनियम में बताये गये सक्षम प्राधिकारी अर्थात् भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी जो कि तहसील स्तर पर एसडीओ राजस्व होता है। उसके समक्ष धारा-7 या धारा-8 के अंतर्गत कोई आवेदन नहीं किया गया है। तथा विचाराधीन मामले में भी अंतरिम भाड़ा निर्धारित किये जाने के संबंध में उक्त अधिनियम की धारा-13(2) के तहत कोई प्रार्थना नहीं की गई है जिसमें यह प्रावधान किया गया है कि- यदि उपधारा (1) में निर्दिष्ट किसी वाद या कार्यवाही में, भाड़े की उस रकम के बारे में कोई विवाद हो जो अभिधारी द्वारा देय है तो न्यायालय, या तो भू-स्वामी द्वारा या अभिधारी द्वारा उस संबंध में अभिवचन किये जाने पर, जो कि ऐसे वाद या कार्यवाही के दौरान सर्वप्रथम अवसर पर किया जायेगा, उस स्थान के संबंध में जो युक्तियुक्त अनन्तिम भाड़ा नियत करेगा, जो कि उपधारा (1) के उपबंधों के अनुसार निक्षिप्त या संदत्त किया जावेगा और कोई भी न्यायालय लेखबद्ध किये जाने वाले कारणों के सिवाय, इस हेतु कोई अभिवचन किसी पश्चातवर्ती प्रक्रम पर ग्रहण नहीं करेगा।

16. अभिलेख पर इस संबंध में जो मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य आई है, उसमें दावा पूर्व प्र०पी०-1 के अवशेष किराये की मांग करते हुए दिया गया विधिक नोटिस जो कि वर्णित शब्दावली के आधार पर धारा-106 संपत्ति अंतरण अधिनियम 1881 की विधिक स्थिति के अंतर्गत आता है। उसमें 600 रुपये मासिक की दर से अवशेष भाड़े की मांग जनवरी-2000 से की गई है। उसके पूर्व का किराया 200 रुपये मासिक की दर का बताया गया है। वादी द्वारा किराया वृद्धि के संबंध में जो मूल आधार है वह वादी ट्रस्ट के द्वारा दिनांक 02.11.99 को साधारण सभा में रखे गये ठहराव प्रस्ताव पारित होने और उसी सूचना प्रतिवादी क्र०-1 को दिनांक 13.02.99 को जरिये डांक से दिये जाने के आधार पर बताया गया है। किन्तु अभिलेख पर वादी की ओर से न तो दिनांक 02.11.99 के वादी ट्रस्ट की साधारण सभा की मीटिंग का कोई दस्तावेज पेश नहीं किया गया है न ही ऐसा कोई ठहराव



प्रस्ताव पेश किया गया है जो उक्त दिनांक को साधारण सभा में कोरम द्वारा स्वीकार किया गया हो। अभिलेख पर ऐसा भी कोई प्रमाण नहीं है जो यह दर्शित करे कि वादी की ओर से प्रतिवादी क्र०-1 को दिनांक 13.12.99 को स्वीकार किये गये ठहराव प्रस्ताव के आधार पर 600/-रुपये मासिक भाड़ा वृद्धि करते हुए अंकित किया गया हो। अभिलेख पर एकमात्र ठहराव प्रस्ताव प्र०पी०-3 के रूप में साक्ष्य में पेश किया गया था जिसकी छायाप्रति प्र०पी०-3 सी है जिसका अध्ययन करने पर वह दिनांक 28.10.09 का है और उसमें कृपाराम को ट्रस्ट की ओर से कानूनी कार्यवाही करने, प्रशासनिक कार्य करने के लिये अधिकृत किया गया है। तथा किराया मंदिर के ट्रस्ट की दुकानों से किराया वसूलने और प्रतिवर्ष मंदिर में धार्मिक उत्सव विधिवत संपन्न कराने, ट्रस्ट की ऑडिट रिपोर्ट भी पेश करने के लिये निर्देशित किया। इससे स्पष्ट है कि प्र०पी०-3 में किसी दुकान का किराया वृद्धि का कोई प्रस्ताव पास नहीं हुआ है।

17. वा०सा०-1 साक्ष्य के दौरानमूल रिकॉर्ड लेकर भी नहीं आया है। यदि दिनांक 02.11.99 को कोई साधारण सभा की मीटिंग हुई होती और उसमें कोई किराया वृद्धि का ठहराव प्रस्ताव पास हुआ होता तो उसे पेश किया जाना चाहिए था। उसके पेश न करना, प्रतिवादी क्र०-1 को सूचना का कोई दस्तावेज न होने से वादी के विरुद्ध इस आशय की प्रतिकूल उपधारणा भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा-114 (छ) के अंतर्गत निर्मित होगा कि या तो ऐसा कोई दस्तावेज अस्तित्व में ही नहीं है या यदि था तो वह निश्चित रूप से वादी के विरुद्ध रहा होगा अन्यथा उसे पेश किया जाता। ऐसे में किराया वृद्धि का जो आधार लिया है वह विधिक रूप से स्थापित नहीं है। और प्र०पी०-1 के नोटिस के आधार पर किराया वृद्धि उपरोक्त वर्णित प्रावधानों को देखते हुए नहीं माना जा सकता है इसलिये वादी यह प्रमाणित करने में असफल पाया जाता है कि वादग्रस्त दुकान का किराया वाद प्रस्तुति के समय वादी प्रतिवादी क्र०-1 के मध्य 600 रुपये मासिक तय था बल्कि 200 रुपये मासिक होना ही स्थापित होता है। अतः वाद प्रश्न क्रमांक-1 वादी के विरुद्ध निर्णीत कर अप्रमाणित ठहराते हुए यह निष्कर्षित किया जाता है कि वादग्रस्त दुकान का किराया 200 रुपये मासिक की दर से ही है।

### **वाद प्रश्न क्र० -2 व 3 के संबंध में विश्लेषण एवं निराकरण**

18. उपरोक्त दोनों वाद प्रश्न लिया गया आधार उक्त अधिनियम की धारा-12 (1)(ए) से संबंधित होने से उनका एक साथ विश्लेषण व मूल्यांकन किया जा रहा है।

19. इस संबंध में वाद पत्र के अभिवचनों मुताबिक प्रतिवादी अवतारसिंह पर मई 1998 के बाद से किराया अवशेष बताया गया है जो वादी के मुताबिक दिसंबर-1999 तक 200 रुपये मासिक की दर से और जनवरी-200 से 600 रुपये मासिक की दर से अवशेष बताया है। 200 रुपये की दर का किराया बीस माह का और 600 रुपये की दर से अवशेष किराया 11 वर्ष का कुल 76600/-रुपये

बताया गया है और उसकी वसूली की मांग की गई है। प्रतिवादी की ओर से जो अभिवचन किये गये उसमें मासिक भाड़ा 200 रुपये ही होना कहा गया और कोई भी किराया अवशेष होने से इन्कार किया गया है। तथा प्रकरण में उपस्थित होते ही किराया जमा करना कहा गया है। इसी अनुरूप उनके विद्वान अधिवक्ताओं के तर्क भी आये हैं तथा जो साक्ष्य आई है उसमें कृपाराम वा०सा०-1 मंदिर ट्रस्ट की ओर से अधिकृत होते हुए वादी की हैसियत से साक्ष्य देना कहा है जिसके संबंध में कोई विरोधाभासी सिद्धि नहीं है और प्र०पी०-3 मुताबिक भी कृपाराम को वादी ट्रस्ट की ओर से अधिकृत किया गया है। ऐसे में उसका वा०सा०-1 के रूप में दिया गया अभिसाक्ष्य वादी के रूप में दिया गया अभिसाक्ष्य ही माना जावेगा जिसने अभिवचन अनुसार ही अवशेष किराया पैरा-3 व पैरा-8 में बताया है जबकि इस संबंधमें प्रतिवादी क्र०-1 अवतारसिंह प्र०सा०-1 ने अपने अभिसाक्ष्य के पैरा-1 में 200 रुपये की दर से किराया होना और संपूर्ण किराया अग्रिम रूप से ही दिसंबर-2015 तक का भी जमा कर दिया जाना कहा है। ऐसा ही वह पैरा-4 में भी कहा है। पैरा-7 व 8 में वादी के सिद्धान्तों को इन्कार करते हुए 600 रुपये मासिक भाड़ा और दावा पूर्व 76600/-रुपये भाड़ा अवशेष होने से वह इन्कार करता है। इसी अनुरूप तर्क भी किये गये हैं।

20. वाद प्रश्न क्रमांक-1 के विश्लेषण में वादग्रस्त भूमि का मासिक भाड़ा 200 रुपये होना माना गया है। सर्वप्रथम इस विधिक बिन्दु को देखा जाये कि वादी कितनी अवधि तक अवशेष किराया विधिक रूप से वसूल कर सकता है। इस संबंध में यह स्पष्ट है कि प्रकरण में दोनों ही पक्षों के द्वारा आर०सी०ए० में कार्यवाही करके न तो कोई मानक भाड़ा तय कराया गया है न ही वादी की ओर से प्रतिवादी क्र०-1 द्वारा 600 रुपये की दर से किराया अदा करने पर उक्त अधिनियम की धारा-24 के तहत कोई कार्यवाही की गई न ही प्रतिवादी द्वारा वादी की ओर से किराया प्राप्त न करने पर उक्त अधिनियम की धारा-25 के अंतर्गत आर०सी०ए० में कोई भाड़ा निक्षेप किया गया है। जैसा कि उक्त अधिनियम की धारा-24 में यह प्रावधान है कि संदत्त किये गये भाड़ा की अभिधारी को रसीद दी जाना आवश्यक है। अभिवचनों में प्रतिवादी की ओर से यह कहा गया है कि मई 1998 के बाद उसने एक वर्ष का एकमुश्त किराया 2400 रुपये वादी के अध्यक्ष कृपाराम को गवाहों के समक्ष दे दिया था। लेकिन कृपाराम ने उसकी कोई रसीद नहीं दी थी और मांगने पर रसीद देने से मना कर दिया था। ऐसे में उक्त अधिनियम की धारा-25 का प्रतिवादी को सहारा लेना चाहिए था न मनी ऑर्डर से किराया भेजने का कोई प्रमाण या साक्ष्य है। जबकि उसके द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है।

21. वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्याय दृष्टांत **सौभाग्यमल एवं अन्य विरुद्ध गोपालदास नीखरा 2008(2) एस०सी०सी०डी० पेज-669 (एस०सी०)** पेश किया है। जो कि उक्त अधिनियम की धारा-12(3) पर आधारित है और उसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह स्पष्ट कर

दिया गया है कि किराये को संदाय करने में व्यतिक्रम की दशा में किरायेदार उक्त अधिनियम की धारा 12(3) के परन्तुक का केवल एक बार ही लाभ उठा सकता है। यदि तीन क्रमागत व्यतिक्रम किये जाते हैं तो उक्त प्रावधान का लाभ भाड़ेदार को नहीं मिलेगा और धारा 12(1)ए का आधार प्रमाणित होकर डिक्री किया जावेगा जो कि इस मामले में है।

22. उक्त अधिनियम की धारा-12 (1)(ए) के तहत अवशेष किराया की वसूली का प्रश्न है, उसके संबंध में विधिक रूप से दावा पूर्व विधिक नोटिस देते समय जिसके माध्यम से किरायेदारी समाप्त की जाती है उसे निर्वहित किये जाते समय पूर्ववर्ती तीन वर्ष का किराया वसूल किया जा सकता है। जैसा कि उक्त अधिनियम की धारा-24 की व्याख्या करते हुए न्याय दृष्टांत **अब्दुल गफ्फूर विरुद्ध अब्दिली 1973 जे०एल०जे० पेज-263** में मार्गदर्शित करते हुए माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह कहा गया है।

23. वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत किये गये न्याय दृष्टांत **इकबाल अहमद विरुद्ध मुहम्मद रमजान 2015 (1) एच०सी०सी०डी० पेज-482 (एम०पी०)** पेश किया गया है जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह दावा पूर्व भवन स्वामी द्वारा भाड़ेदार को दिये जाने वाले नोटिस के संबंध में इस आशय की उपधारणा स्वीकार किये जाने पर बल दिया है कि प्रतिवादी के पते पर वाद का समंस (**writ of summons**) भेजा गया और उसे स्वीकार किया गया हो तो नोटिस भी यदि बकाया किराये की मांग करते हुए उसी पते पर भेजा जावे तब नोटिस तामीली की उपधारणा की जावेगी। विचाराधीन मामले में प्र०पी०-1 के नोटिस को स्वयं प्रतिवादी क्र०-1 ने मिलना और उसका कोई जवाब न देना अपने साक्ष्य में स्वीकार किया है तथा नोटिस के संबंध में कोई आपत्ति पते के रूप में नहीं है।

24. उक्त अधिनियम की धारा- 9 डी में यह प्रावधान किया गया है कि -

9D- legally recoverable- (1) There is no ambiguity on the clause as far as the arrears of rent are required be paid by the tenant and which can be demanded by a landlord. The expression "arrears of the rent" has been qualified by two adjectives. (1) the whole of and (2) legally recoverable. Rent of an accommodation is payable on a

date which is either fixed by the parties or by section 24 of the act. Any amount which has so become due. if not paid, can be recovered through legal process of the court if an action for such recovery is instituted within three years of the accrual of cause of action. Therefore a tenant is liable to pay, under this clause. only those amounts which have not become time-barred on the day when he makes payment of the arrears of rent, after service of notice upon him.

as far as his liability to pay the arrears of rent under s. 13(1) the point is discussed under S.13. It is sufficient to say under this clause that the provision being specified, the liability of the tenant is limited to arrears which are within time and no more.

25. इस तरह से प्र०पी०-1 का मांग सूचना पत्र जो दिनांक 05.01.11 को प्रतिवादी को भेजा गया था। हालांकि उसकी रजिस्ट्री की रसीद अभिलेख पर नहीं है। और प्र०पी०-2 की पावती में पोस्ट ऑफिस की मुद्रा अंकित नहीं है किन्तु प्रतिवादी अवतारसिंह प्र०सा०-1 ने पैरा-8 में यह स्वीकार किया है कि उसे मंदिर ट्रस्ट की ओर से जरिये अभिभाषक सन् 2011 में नोटिस दिया गया था जिसका उसने कोई जवाब वादी मंदिर ट्रस्ट उसके पदाधिकारी या अभिभाषक को नहीं भेजा था। इससे यह माना जा सकता है कि प्र०पी०-1 का नोटिस प्रतिवादी क०-1 को मिला था इसलिये विधिक दृष्टि से वादी जनवरी-2008 से ही 200 रुपये मासिक की दर से अवशेष भाड़ा वसूल सकता है। उसके पूर्व का भाड़ा अवधि बाह्य होकर वसूली योग्य नहीं है। इसलिये वादी द्वारा चाही गई अवधि का किराया



उक्त परिस्थिति में वसूली योग्य नहीं है।

26. जहाँ तक न्यायालय में जमा किये गये किराये का प्रश्न है और वादी की ओर से उसे प्राप्त किये जाने का प्रश्न है, इस संबंध में पृथक् से साक्ष्य के विश्लेषण की आवश्यकता है। साथ ही संबंधित विधिक प्रावधानों का भी उल्लेख करना उचित होगा। अवशेष किराये के आधार पर बेदखली के बाद में जो प्रावधान हैं उसमें उक्त अधिनियम की धारा-12 (1)(ए) में यह प्रावधान किया गया है कि— यह कि अभिधारी ने उससे वैध रूपसे वसूली योग्य भाड़े के संपूर्ण बकाया का उस तारीख, के जिसको कि भाड़े के बकाया के लिये मांग की सूचना भू-स्वामी द्वारा उस पर विहित रीति में तामील की गई हो, दो मास के भीतर न तो संदाय किया है और न निविदत्त ही किया है। इस संबंध में उक्त अधिनियम की धारा-12 (3) के अनुसार किसी अभिधारी की बेदखली के लिये कोई आदेश उपधारा(1) के खण्ड (क/ए) में विनिर्दिष्ट किये गये आधार पर नहीं किया जायेगा। यदि वह अभिधारी धारा-13 द्वारा अपेक्षित किये गये अनुसार संदाय या निक्षेप कर देता है।

परन्तु कोई भी अभिधारी इस उपधारा के अधीन फायदा पाने का हकदार नहीं होगा, यदि ऐसा फायदा किसी स्थान के संबंध में एक बार प्राप्त करने के पश्चात वह उस स्थान के भाड़े का संदाय करने में कमवर्ती तीन मास तक पुनः व्यतिक्रम करता है।

27. उक्त अधिनियम की धारा-13 के अनुसार— (1) **अभिधारी को बेदखली के विरुद्ध संरक्षण का फायदा कब मिल सकता है—** भू-स्वामी द्वारा धारा 12 में निर्दिष्ट आधारों में से किसी आधार पर कोई वाद या कोई अन्य कार्यवाही संस्थित की जाने पर, या अभिधारी द्वारा, अपनी बेदखली के लिये किसी डिक्री या आदेश के विरुद्ध किसी अपील या किसी अन्य कार्यवाही में, अभिधारी, यथास्थिति समन लेख (**writ of summons**) की अथवा अपील की या किसी अन्य कार्यवाही की सूचना की तामील होनपे के एक मास के भीतर या अभिधारी द्वारा अपील या अन्य कोई कार्यवाही संस्थित की जाने के एक मास के भीतर या ऐसे अतिरिक्त समय के भीतर, जैसा कि न्यायालय उसको आवेदन किये जाने पर, इस संबंध में अनुज्ञात करे, भाड़े की उस दर से जिस दर से कि उसका संदाय किये जाने पर, इस संबंध में अनुज्ञात करे, भाड़े की उस दर से, जिस दर से कि उसका संदाय किया जाता था। संगणित रकम का न्यायालय में निक्षेप या भू-स्वामी को उसका संदाय उस कालावधि के लिये करेगा जिसके लिये कि अभिधारी ने व्यतिक्रम किया हो और जिसके अंतर्गत उस मास के, जिसमें ऐसा निक्षेप या संदाय किया जाता है, पूर्ववर्ती मास की समाप्ति तक की तत्पश्चातवर्ती कालावधि आयेगी, और उसके पश्चात उस दर पर भाड़े के समतुल्य राशि का निक्षेप या संदाय यथास्थिति आयेगी, और उसके पश्चात उस दर पर भाड़े के समतुल्य राशि का निक्षेप या संदाय यथास्थिति उस वाद, अपील या कार्यवाही का विनिश्चय होने तक मासानुमास, प्रत्येक उत्तरवर्ती मास

की 15 तारीख तक करता रहेगा।

(2) यदि उपधारा(1) में निर्दिष्ट किसी वाद या कार्यवाही में, भाड़े की उस रकम के बारे में कोई विवाद हो जो अभिधारी द्वारा देय है तो न्यायालय या तो भू-स्वामी द्वारा या अभिधारी द्वारा इस संबंध में अभिवचन किये जाने पर, जो कि ऐसे वाद या कार्यवाही के दौरान सर्वप्रथम अवसर पर किया जायेगा, उस स्थान के संबंध में जो युक्तियुक्त अनन्तिम भाडा नियत करेगा, जो कि उपधारा (1) के उपबंधों के अनुसार निक्षिप्त या संदत्त किया जायेगा और कोई भी न्यायालय लेखबद्ध किये जाने वाल कारणों के सिवाय, इस हेतु कोई अभिवचन किसी पश्चातवर्ती प्रक्रम पर ग्रहण नहीं करेगा।

(3) यदि, उपधारा(1) में निर्दिष्ट की गई किसी कार्यवाही में इस बारे में कोई विवाद हो कि भाडा किस व्यक्ति या किन व्यक्तियों को देय है, तो न्यायालय अभिधारी को यह निदेश दे सकेगा कि वह उपधारा (1) या उपधारा (2) के अधीन उसके द्वारा देय रकम न्यायालय में निक्षिप्त कर दे और ऐसी दशा में कोई भी व्यक्ति निक्षिप्त रकम तब तक निकालने का हकदार नहीं होगा जब तक कि न्यायालय विवाद को विनिश्चित न कर दे और उसके संदाय के लिये आदेश न कर दे।

(4) यदि न्यायालय का यह समाधान हो जाये कि उपधारा (3) में निर्दिष्ट किया गया कोई भी विवाद किसी अभिधारी द्वारा ऐसे कारणों से उठाया गया है जो मिथ्या या तुच्छ है। तो न्यायालय बेदखली के विरुद्ध प्रतिरक्षा काट दी जाने का आदेश दे सकेगा और वाद की सुनवाई के लिये अग्रसर होगा।

(5) यदि कोई अभिधारी उपधारा(1) या उपधारा (2) द्वारा अपेक्षित किये गये अनुसार निक्षेप या संदाय कर देता है तो उस स्थान के कब्जे की पुनःप्राप्ति के लिये न्यायालय द्वारा कोई डिक्री या आदेश भाड़े का संदाय करने में अभिधारी द्वारा व्यतिक्रम के आधार पर नहीं किया जायेगा, किन्तु न्यायालय भू-स्वामी को ऐसा खर्च मंजूर कर सकेगा जैसा कि उचित समझे।

(6) यदि अभिधारी द्वारा इस धारा द्वारा अपेक्षित किये गये अनुसार कोई रकम निक्षिप्त या संदत्त करने में चूक करता है तो न्यायालय बेदखली के विरुद्ध प्रतिरक्षा काट दी जाने का आदेश दे सकेगा और यथास्थिति ऐसे वाद, अपील या कार्यवाही की सुनवाई करने के लिये अग्रसर होगा।

28. इस संबंध में वादी की ओर से वा०सा०-1 ने अपने अभिसाक्ष्य में अप्रैल-1998 तक का किराया मिलना कहा है और पैरा-10 के अंत में न्यायालय में जमा किराये में से अक्टूबर का किराया प्राप्त करना स्वीकार किया है लेकिन वह किराया कब प्राप्त किया, कितना प्राप्त किया, किस अवधि का प्राप्त किया यह न तो वासा०-1 से पूछा गया है और न ही बताया गया है और इस संबंध में अवतारसिंह प्र०सा०-1 के अभिसाक्ष्य को देखा जाये तो वह अप्रैल 1998 तक का किराया वादी को देना बताता है। उसके बाद एक साल का किराया 2400 रुपये देने पर कृपाराम द्वारा रसीद न दिये जाने से

किराया बंद कर देना वह कहता है। अर्थात् दोनों पक्षों के मुताबिक अप्रैल 1998 तक के किराये के संबंध में उनके मध्य कोई विवाद नहीं था। उसके बाद विवाद प्रारंभ हुआ। किराये का यह आधार कि रसीद न देने के कारण उसने किराया बंद कर दिया, उचित नहीं ठहराया जा सकता है। क्योंकि जैसा कि उपर उल्लेख किया जा चुका है कि उसे उक्त अधिनियम की धारा-25 का सहारा लेकर कार्यवाही करनी चाहिए थी जो नहीं की गई है। लेकिन जहाँ बेदखली का वाद उक्त अधिनियम की धारा-12 (1) में दिये गये आधारों पर से किसी आधार पर पेश किया जाता है वहाँ अधिनियम के प्रावधान लागू हो जाते हैं और धारा-12 (1)(ए) के संबंध में जो महत्वपूर्ण प्रावधान धारा-12(3) और 13(1) व (2) में किये गये हैं उनको दृष्टिगत रखते हुए निष्कर्ष निकालना होगा।

29. मूल वाद में प्रतिवादी पर वाद पत्र के समंस (**writ of summons**) की सूचना की तामील कब हुई यह पूरे अभिलेख को देखने पर स्पष्ट नहीं है। क्योंकि अभिलेख पर प्रतिवादी क्र०-1 को सबब बताने के लिये भेजा गया नोटिस दिनांक 13.12.11 को जिसमें आगामी दिनांक 21.12.11 नियत थी, उसकी दोनों प्रतियाँ संलग्न हैं। जिसके मुताबिक प्रतिवादी क्र०-1 पर तामीली नहीं हुई थी, उसका ग्वालियर जाना बताया गया थज्ञ। और दिनांक 13.12.12 की आदेश पत्रिका मुताबिक प्रतिवादी क्र०-1 जरिये अभिभाषक प्रकरण में उपस्थित हुआ था। अर्थात् यह मान लिया जावे कि दिनांक 13.02.12 को ही प्रतिवादी को **writ of summons** की तामील हुई थी तो उक्त अधिनियम की धारा-13(1) के प्रावधान में जो दो तत्व (**two limbs**) बताये गये हैं उसमें यह स्पष्ट प्रावधान है कि सूचना की तामीली के एक मास के भीतर अवशेष किराया जमा करना चाहिए। यदि एक मास के भीतर जमा नहीं किया जाता है तब अभिधारी की ओर से आवेदन करने पर और न्यायालय द्वारा उसे स्वीकार कर समय दिये जाने पर निर्धारित समय में अवशेष भाड़ा जो संगणित किया गया हो, वह जमा करते हुए प्रत्येक उत्तरवर्ती मास की पन्द्रह तारीख तक यदि किराया या भाड़ा जमा किया जाता है तो धारा-12(1)(ए) का आधार समाप्त हो जाता है। इस प्रकरण में प्रतिवादी क्र०-1 की ओर से भाड़ा जमा किये जाने का जो विवरण दिया गया है और जो नजार्त अनुभाग से भी सत्यापित कराया गया। उसके मुताबिक प्रतिवादी क्र०-1 के द्वारा जो किराया जमा करना बताया गया है, उसमें दिनांक 04.04.12 को 33600 रुपये किराया मई 1998 से अप्रैल 2012 तक का जमा किया गया है। फिर दिनांक 10.07.12 को मई 2012 से अगस्त 2012 तक का किराया 800रुपये, दिनांक 29.01.13 को सितंबर-2012 से फरवरी-2013 का किराया 1200 रुपये फिर दिनांक 06.07.13 को मार्च 2013 से अगस्त 2013 तक का किराया 1200 रुपये, फिर 23.11.13 को सितंबर 2013 से जनवरी-2014 तक का किराया एक हजार रुपये, 23.04.14 को फरवरी 2014 से जुलाई 2014 तक का 1200 रुपये, दिनांक 12.12.14 को अगस्त 2014 से जनवरी-2015 तक का किराया

1200 रुपये एवं 17.04.15 को फरवरी-2015 से जून-2015 तक का एक हजार रुपये तथा अंतिम किराया 21.07.15 को जुलाई 2015 से दिसंबर-2015 तक का 1200 रुपये जमा किया गया है।

30. इस तरह से प्रतिवादी क्र०-1 द्वारा धारा-13 (1) के प्रथम लिम्ब्स का पालन नहीं किया है क्योंकि न तो प्रकरण में उपस्थित होने के एक मास के भीतर अवशेष किराया जमा किया है क्योंकि 13.02.12 से ही गणना की जाये तो 13.03.12 तक वसूली योग्य अवशेष किराया जमा कर देना चाहिए था जबकि वह दिनांक 04.04.12 को जमा किया गया और न्यायालय से विलंब के क्षमा करने या समय दिये जाने का कोई भी आवेदन पेश नहीं किया गया है। उसके बाद भी उत्तरवर्ती मास की पन्द्रह तारीख तक किराया जमा करने के नियम का भी पालन नहीं किया गया है। क्योंकि मई-जून-2012 का किराया 10.07.2012 को जमा किया गया और सितंबर 2012 से जनवरी-2013 तक का किराया 29.01.13 को जमा किया गया तथा मार्च, अप्रैल, मई, जून 2013 का किराया 06.07.13 को जमा किया गया। सितंबर, अक्टूबर और नवंबर 2013 का किराया 23.11.13 को जमा किया गया है। फरवरी, मार्च और अप्रैल 2014 का किराया 23.04.14 को जमा होना पाया गया है। अगस्त से नवंबर-2014 का किराया 12.12.14 को जमा किया गया है। इसी प्रकार फरवरी, मार्च व अप्रैल का किराया भी 17.04.15 को जमा किया गया है। जुलाई 2015 का किराया भी 21.07.15 को जमा होना स्पष्ट है।

31. इस तरह से प्रतिवादी क्र०-1 के द्वारा धारा-12 (3) के परंतुक का स्पष्ट उल्लंघन किया है जिसमें एक बार किराया जमा करने के विलंब की माफी दिये जाने के बाद कमवर्ती तीन मास तक पुनः यदि व्यतिक्रम किया जाये तो फिर भाडेदारी का कोई लाभ नहीं मिलेगा जबकि इस प्रकरण में तो विलंब क्षमा ही नहीं हुआ है। और प्रतिवादी क्र०-1 किराया जमा करने में धारा-13(1) के दोनों लिम्ब्स का उल्लंघन करते हुए पाया गया है। ऐसी स्थिति में प्रकरण में उक्त अधिनियम की धारा-12(1)(ए) का आधार प्रमाणित होता है क्योंकि उक्त आधार के लिये अवशेष भाडे की मांग सूचना का दिया जाना माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा न्याय दृष्टांत चिम्मनलाल विरुद्ध मिश्रीलाल ए 0आई0आर0 1985 एस0सी0 पेज-136 में अनिवार्य तत्व बताया है जो प्र०पी०-1 की स्वीकारोक्ति को देखते हुए प्रमाणित होता है।

32. उक्त अधिनियम की धारा-12(1)(ए) के आधार के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा न्याय दृष्टांत बी०सी० कामे विरुद्ध नेमीचंद ए०आई०आर० 1970 सुप्रीमकोर्ट पेज-981 में तीन न्यायमूर्तिगण की पीठ द्वारा यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि किराये दार ने वादी का समंस मिलने के एक माह के भीतर अवशेष किराया जमा न किया हो और बाद में आवेदन पत्र देकर न्यायालय द्वारा समय बढ़ाये जाने पर किराया जमा कर दिये जाने पर उक्त आधार के निष्कासन से



बचा जा सकता है अर्थात् यदि उक्त अधिनियम की धारा-13(1) का पालन किया जाये तो भाडेदार को लाभ प्राप्त हो सकता है अन्यथा नहीं। हस्तगत मामले में उपर जो विश्लेषण किया गया है उसमें जो तथ्य सामने आये हैं उसे देखते हुए प्रतिवादी द्वारा धारा-13 (ए) के प्रावधान का पालन नहीं किया गया है। विलंब क्षमा की प्रार्थना भी नहीं की गई है। इसलिये वाद प्रश्न क्रमांक-1 व 2 प्रमाणित होते हैं। फलस्वरूप उक्त वाद प्रश्नों को वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के विरुद्ध निर्णीत कर प्रमाणित ठहराया जाता है और निष्कर्ष में यह उल्लेख किया जाता है कि वादी उक्त अधिनियम की धारा-12(1)(ए) के अंतर्गत विवादित दुकान का रिक्त आधिपत्य प्राप्त करने का अधिकारी है।

#### **वाद प्रश्न क्र० -4 के संबंध में विश्लेषण एवं निराकरण**

33. उक्त वाद प्रश्न उप भाडेदार के बिन्दु पर है। वादी के वाद पत्र के अभिवचनों में वाद लंबन काल में संशोधन के माध्यम से यह अभिवचन जोड़े गये हैं कि प्रतिवादी क्र०-1 अवतारसिंह ने वादी की सहमति के बिना अवैध रूप से प्रतिवादी क्र०-2 बिज्जू को उपभाडेदारी पर दे दी है और किराये की शर्तों का उल्लंघन किया है। इसलिये इस आधार पर भी निष्कासन की डिक्री दी जावे। तजा उपभाडेदारी दिनांक 30.06.12 से बताई है। जिसका प्रतिवादीगण की ओर से दिये गये वादोत्तर में उल्लेखित अभिवचनों का खण्डन करते हुए यह लेख किया है कि बिज्जू प्रतिवादी अवतारसिंह का भाडेदार नहीं है बल्कि उसकी दुकान पर नौकरी करता है जो मासिक पारिश्रमिक पर रखा गया है और दो हजार रुपये पारिश्रमिक अभिवचनों में बताया गया है।

34. इस बिन्दु पर जो साक्ष्य आई है उसमें कृपाराम वा०सा०-11 ने अभिवचनों की तरह ही मुख्य परीक्षण का अभिसाक्ष्य देते हुए दिनांक 30.06.12 से बिज्जू को प्रतिवादी क्रमांक-2 का उपभाडेदार कहा है और पैरा-9 में वह नौकर की हैसियत से दुकान पर बैठने से इन्कार किया है। इस संबंधमें विद्याराम वा०सा०-2 जो कि मंदिर ट्रस्ट का सदस्य भी है और मंदिर में सेवा पूजा करता है तथा मंदिर पर ही निवासरत है। उसने अपने अभिसाक्ष्य में वा०सा०-1 की तरह ही पैरा-3 में प्रतिवादी बिज्जू को दिनांक 30.06.12 से दुकान पर बैठते देखना बताया है। उक्त साक्षी के मुताबिक वह वादी के मंदिर पर करीब बारह साल से पूजा कर रहा है और वहीं रहता है। तथा मंदिर की ओर से उसे सेवा पूजा के ऐवज में खाना, कपड़ा मिल जाता है और कोई पारिश्रमिक नहीं है। उसने पैरा-6 के अंत में यह साक्ष्य भी दी है कि स्वयं बिज्जू ने उससे यह कहा था कि दुकान उसने तीन हजार रुपये में औतार सिंहसे किराये पर ली है लेकिन उसके सामने बिज्जू ने औतारसिंह को कभी कोई किराया नहीं दिया। वह भी इस बात से इन्कार करता है कि बिज्जू नौकर की हैसियत से दुकान पर बैठता है।

35. इस संबंध में प्रतिवादीगण की ओर से जो साक्ष्य आई है उसमें अवतारसिंह प्र०सा०-1 ने

और बिज्जू उर्फ बृजेश प्र०सा०-2 ने एक जैसे अभिसाक्ष्य देते हुए यह कहा है कि दुकान अवतारसिंह की है जो कोल्ड ड्रिंक्स की है जिस पर बिज्जू पांच हजार रुपये मासिक पर नौकरी करता है। और नौकर की हैसियत से वह दुकान पर बैठता था यह साक्ष्य भी आई है। अवतारसिंह कभी कभी दुकान पर आते हैं उनका लड़का दुकान पर बैठता है और संचालन करता है। उप भाडेदार से उन्होंने इन्कार किया है। तर्कों में वादी के विद्वान अधिवक्ता ने प्रतिवादी क्र०-2 को प्रतिवादी क्र०-1 का उपभाडेदार बताते हुए इस आधार पर बेदखली की डिक्री की प्रार्थना की है कि जिसका प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने अपने तर्कों में विरोध किया है और खण्डन किया है।

36. उप भाडेदार के संबंध में उक्त अधिनियम की धारा-12 (1) बी में यह प्रावधान किया गया है कि अभिधारी ने चाहे इस अधिनियम के प्रारंभ होने पूर्व या पश्चात, संपूर्ण स्थान या उसके किसी भाग को प्रतिफलार्थ या अन्यथा विधि विरुद्धतया उपभाडे पर दे दिया है, समनुदेशित कर दिया है या अन्यथा उसका कब्जा छोड़ दिया है। उक्त अधिनियम की धारा-14 के अनुसार – **उपभाडे पर देने पर निर्बन्धन-** (1) कोई भी अभिधारी भूमिस्वामी की लिखित पूर्व सम्मति के बिना-

(क/ए) अपने द्वारा अभिधारी के रूप में धारित स्थान को पूर्णतः या उसके किसी भाग को उपभाडे पर नहीं देगा।

(ख/बी) अभिधृति में के या उसके किसी भाग में के अपने अधिकारों को अंतरित या समनुदेशित नहीं करेगा,

(1) कोई भी भू-स्वामी अभिधारी द्वारा धारित स्थान को पूर्णतः या उसके किसी भाग को उपभाडे पर दिये जाने के लिये अपनी सम्मति देने के हेतु प्रीमियम या पगड़ी के रूप में किसी राशि के संदाय का न तो दावा करेगा और न उसे प्राप्त करेगा और न नकद में या वस्तु के रूप में किसी प्रतिफल का दावा करेगा और न ही ऐसा कोई प्रतिफल प्राप्त करेगा।

37. उपभाडेदारी के संबंध में उक्त अधिनियम की धारा-15 में यह प्रावधान किया गया है कि भाडेदार यदि किसी व्यक्ति को किरायेधीन स्थान में पूर्णतः या भागतः उप भाडेदार रखता है तो उसे भाडेदार के एक मास के भीतर भूमिस्वामी को उसकी सूचना देगा। इस प्रकरण में ऐसी कोई सूचना नहीं है किन्तु जहाँ उपभाडेदारी के आधार का प्रश्न है, इस संबंध में इस आशय की स्पष्ट साक्ष्य आवश्यक है कि उप भाडेदारी किस तरह से अस्तित्व में है। इस मामले में वदी की ओर से जो दो साक्षी पेश किये गये हैं वे उप भाडेदार बता रहे हैं। प्रतिवादीगण उससे इन्कार कर रहे हैं। अभिलेख पर उप भाडेदारी दिनांक 30.06.12 की बताई गई है। किन्तु अभिलेख पर इसके संबंध में कोई ठोस प्रमाण नहीं है जबकि निर्विवादित रूप से वादी ट्रस्ट की पचास दुकानें बताई गई जिनमें भाडेदार आबाद हैं किन्तु आसपास के किसी भी दुकानदार को इस संबंध में साक्षी नहीं बनाया है न ही कोई

अन्य तरह का प्रमाण पेश किया गया है और प्रतिवादी की ओर से बिज्जू को नौकर की हैसियत से दुकान पर बैठना कहा है। प्रतिवादी की दुकान कोल्ड ड्रिंक आदि के विक्रय की बताई गई है जिसका कोई खण्डन नहीं है। कोई ऐसी फर्म के रूप में कारोबार नहीं है जिसके लिये रखे गये नौकर को दिये जाने वाले पारिश्रमिक का लेखा-जोखा रखा जावे। साधारण स्वरूप की दुकान किराये पर है। ऐसे में प्रतिवादीगण का यह अभिसाक्ष्य कि नौकर मौखिक रूप से रखा गया और मासिक पारिश्रमिक मौखिक रूप से दिया जाता है उसका कोई लेखा जोखा नहीं है, स्वाभाविक प्रतीत होती है। इसलिये उक्त अधिनियम के प्रावधानों को देखते हुए प्रतिवादी क०-2, प्रतिवादी क०-1 का उप भाड़ेदार होना प्रमाणित नहीं माना जा सकता है। यह इसलिये भी नहीं माना जा सकता है कि वादी की साक्ष्य में जो अन्य आधार लिया गया है उसमें यह भी कहा है कि दुकान में एसटीडी की दुकान कर ली गई है जबकि इसके संबंध में कोई प्रमाण नहीं है। यदि एसटीडी संचालन की कोई दुकान करता हो तो उसके लिये निश्चित रूप से दूरसंचार विभाग (बी०एस०एन०एल०) से साधारण फोन एसटीडी सुविधा युक्त फोन के लिये कनेक्शन लेना पड़ता है और उसका लिखित प्रमाण उपलब्ध हो सकता है। जिसका भी इस प्रकरण में सर्वथा अभाव है इसलिये उपभाड़ेदार का लिया गया आधार कतई स्थापित व प्रमाणित नहीं होता है।

38. वादी की ओर से न्याय दृष्टांत **मूलचन्द्रन विरुद्ध अमृत बाई 1976 जे०एल०जे० पेज-324** में यह मार्गदर्शित किया गया है कि साक्षियों के कथन में छोटी छोटी बातों की भिन्नता के आधार पर उन्हें अविश्वसनीय नहीं माना जा सकता है। तथा न्याय दृष्टांत **जसवंतसिंह बनाम चंपालाल आदि 1984 आर०एन० पेज-26** में यह मार्गदर्शित किया गया है कि किसी भी साक्षी के कथन को संपूर्ण रूप से पढ़ा जाना चाहिए। गुमराह वाक्य के आधार पर उसके सार को व्यक्त नहीं किया जा सकता है। तथा वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा न्याय दृष्टांत **कैलाशनारायण विरुद्ध सेठ अमीरचंद शाह 1993 भाग-1 एम०पी०डब्ल्यू०एन० एस०एन० 185** को पेश किया गया है जिसमें विवाद उप भाड़ेदारी को लेकर इस आधार पर था कि किरायेनामा में भाड़ेदार के नाम की प्रविष्टि थी और उसे प्रतिवादी द्वारा चुनौती दी गई थी। जो बेनाम समव्यवहार (प्रतिषेध) अधिनियम 1988 के प्रावधानों के आधार पर दी गई थी जबकि ऐसी भी परिस्थिति इस मामले में नहीं है। अतः ऐसी स्थिति में वाद प्रश्न क्रमांक-4 को वादी प्रमाणित करने में असफल रहा है। अतः वाद प्रश्न क्रमांक-4 वादी के विरुद्ध निर्णीत कर अप्रमाणित ठहराया जाता है।

#### **वाद प्रश्न कं० -5 एवं 6 के संबंध में विश्लेषण एवं निराकरण**

39. उपरोक्त दोनों वाद प्रश्न उक्त अधिनियम के अंतर्गत लिये गये आधार धारा-12 (1)सी एवं एम पर आधारित है जिसमें से धारा-12 (1) सी के अनुसार-यह कि अभिधारी या उसके

साथ निवास करने वाले किसी व्यक्ति ने कोई न्यूसेन्स पैदा कर दी है या कोई ऐसा कार्य किया है जो इस प्रयोजन से असंगत है जिसके लिये उसे वह स्थान अभिघृति पर दिया गया था या जिससे भू-स्वामी के उसमें के हित पर प्रतिकूलतः तथा सारतः प्रभाव पड़ना संभाव्य है। तथा धारा-12(1) एम के अनुसार-यह कि अभिधारी ने, भूस्वामी की लिखित अनुज्ञा के बिना, कोई ऐसा सन्निर्माण किया है या किया जाने दिया है जिसके कारण उस स्थान में ऐसा तात्त्विक परिवर्तन हो गया है जो भू-स्वामी के हित के लिये अपायकर है या जिसके कारण उसके मूल्य में सारभूत रूप से कमी हो जाना संभाव्य है।

40. इस संबंध में जो अभिवचन हैं उनमें वादी द्वारा यह अभिवचन किये गये हैं कि प्रतिवादी ने वादी की सहमति व अनुमति के बिना अवैध रूप से दुकान में निर्माण कार्य करके दुकान को एक दर से दो दर की दुकान बना लिया है। दासा उंचा कर लिया है, शटर लगा दिया है, एसटीडी की दुकान संचालित कर रखी है और इसी आशय की साक्ष्य भी कृपाराम वा०सा०-1 ने मुख्य परीक्षण में दी है तथा प्रतिपरीक्षा में इस संबंध में पैरा-9 में यह स्वीकार किया है कि अवतारसिंह ने दुकान का नव निर्माण सन् 1995-96 में किया था जिस पर उसने रोका था और उसकी रिपोर्ट भी की थी। किन्तु रिपोर्ट की कोई कॉपी पेश नहीं की गई है और न्यूसेन्स से उसका मतलब तोड़फोड़ से है।

41. इस तरह से इस बिन्दु पर अभिवचन और साक्ष्य में विरोधाभास की स्थिति है। अभिवचनों में ऐसा स्पष्ट नहीं है कि जो अतिरिक्त निर्माण या नव निर्माण या किरायेदारी से प्रतिकूल निर्माण प्रतिवादी क्र०-1 ने किया है वह कब किया है उसका निश्चित समय अभिवचनों में नहीं बताया है और वादी का साक्षी जो कि वादी ट्रस्ट के मंदिर का पुजारी है, विद्यादास वा०सा०-2 के मुताबिक बिना मंदिर की अनुमति के अवैध रूप से दुकान में निर्माण करके एक दुकान की दो दुकान बनवाकर दांसा उंचा करके, शट लगाकर उसमें एसटीडी की दुकान संचालित करने के आधार पर न्यूसेन्स पैदा होना कहा है। पैरा-5 में उसने करीब बारह साल से मंदिर पर रहना, पूजा पाठ करना बताते हुए पैरा-6 में यह कहा है कि जब वह मंदिर पर आया था उस समय दो दुकान ही थीं। अर्थात् वह दिनांक 24.06.15 को दिये गये साक्ष्य में करीब बारह साल पहले का निर्माण इस तरह से बताता है। पैरा-6 में ही उसने यह कहा है कि दुकान वर्तमान में अवतारसिंह के पास ही है और तोड़फोड़ आज से पांच छः साल पहले फिर उसने दो तीन साल पहले जब सड़क का डाम्बरीकरण हुआ था उसके बाद करना कहा है। सड़क को उसने स्पष्ट करते हुए भिण्ड ग्वालियर मार्ग अर्थात् हाईवे बताया है। और वह भी यह निश्चित नहीं कर पा रहा है कि वास्तव में निर्माण कब का बताना वह कहना चाह रहा है। जबकि इस संबंध में प्रतिवादी क्र०-1 अवतारसिंह प्र०सा०-1 ने अपने अभिसाक्ष्य में यह स्पष्ट किया है कि उसने वादी की मौखिक सहमति से दुकान में मरम्मत कराई थी क्योंकि सड़क नीची हो जाने से



बरसात में बरसाती पानी भरता था इसी कारण गहरी उंची की गई थी। दुकान के दो दरवाजे होना, अंदर एक ही दुकान होना बताते हुए वह उक्त प्रकार का निर्माण कथन दिनांक 11.08.15 से करीब पन्द्रह वर्ष से अधिक पुराना बताता है। पैरा-7 में उसने जब भिण्ड ग्वालियर रोड़ बनी थी तब दुकान नीची हो गयी थी और पानी भरने के कारण वह गहरी उंची करना अपनी ओर से बताता है। जिसके बारे में कोई लिखित सहमति वादी ट्रस्ट से नहीं ली थी। मौखिक ही लेना वह कहता है। पैरा-9 में उसने यह भी कहा है कि जैसे पहले दुकान थी वैसी ही अब है। पहले भी दो दरवाजे थे। उक्त साक्षी ने पैरा-10 में यह स्वीकार किया है कि विवादित दुकान को जब किराये पर लिया गया था उस स्थिति में सामने से अब नहीं है जो वह देहरी नीची करने का आधार बताते हुए कहता है कि मुख्य दरवाजे के नीचे की देहरी हटाकर तीन फीट उंची दस बारह साल पहले की गई थी। इस बात से इन्कार किया है कि दांसे की तोड़फोड़ हुई थी तब ट्रस्ट के संचालक से उसने झगडा किया था।

42. जहाँ तक न्यूसेन्स बेदखली का आधार होने का प्रश्न है, उसमें न्यूसेन्स इस प्रकार का होना चाहिए जिससे भूमिस्वामी के विवादित स्थान के उसमें के हित पर प्रतिपूर्णतः तथा सारतः प्रभाव पड़ना संभाव्य है। हस्तगत मामले में वाद पत्र के अभिवचनों में न्यूसेन्स का आधार तो लिया है किन्तु यह स्पष्ट नहीं किया है कि जो कारण बताया जा रहा है वह वादी के हितों पर किस प्रकार से प्रतिकूल प्रभाव डाल रहा है। तथा जहाँ तक सन्निर्माण का बिन्दु है, उक्त आधार के लिये इस आशय की स्पष्ट साक्ष्य अपेक्षित है कि किरायाधीन स्थान में भाड़ेदारी के द्वारा ऐसा कोई तात्त्विक परिवर्तन किया गया हो, जो भूमि स्वामी के हित के लिये अपायकर है या जिसके कारण संपत्ति के मूल्य में सारभूत रूप से कोई कमी आई हो। अभिलेख पर वादी की ओर से ऐसा कोई न विशेषज्ञ पेश किया गया न ही कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश की गई जो यह दर्शित करे कि जो कारण प्रतिवादी ने विवादित दुकान में किया उससे उनके हित के लिये कैसे वह अपायकर है या उसके मूल्य में कोई सारवान कमी आई है। जो साक्ष्य आई है उसमें निर्माण से मूल दुकान का स्वरूप नहीं बदला है। क्योंकि जहाँ तक यह बिन्दु है कि दुकान एक दर की थी और दो दर कर लिये हैं। इस बारे में तो स्वयं वादी के अभिवचन ही उसके आधार को खण्डित करते हैं कि वाद पत्र के पद क्रमांक-1 में ही वादग्रस्त दुकान दो दर की बताई गई है। जहाँ तक देहरी उंची करना, शटर लगाना साक्ष्य में आया है जो कि प्रतिवादी ने न्यायालय के समक्ष स्वच्छता से स्वीकार किया जिसकी कोई लिखित अनुमति अवश्य नहीं ली गई है किन्तु यदि यह मान भी लिया जावे कि देहरी उंची करने और शटर लगाने में वादी की कोई सहमति, अनुमति नहीं ली गई थी तो वह भी वादग्रस्त दुकान के मूल्य में सारभूत कमी नहीं करता है। क्योंकि यह तथ्य निर्विवादित रूप से आया है कि भिण्ड ग्वालियर रोड़ जो कि हाईवे है, उसके निर्माण होने के बाद नीची हो गयी जिसका वादी की ओर से कोई खण्डन भी नहीं किया गया

है। ऐसे में वर्षा का पानी रोकने या दुकान की संपत्ति के निष्कासन से बचने के लिये यदि दासा उंचा करके शटर लगा लिया हो तो वह तात्विक परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आयेगा और जब तक तात्विक परिवर्तन न हुआ हो तो तब तक उक्त अधिनियम की धारा-12(1) एम का आधार प्रमाणित नहीं माना जा सकता है। न्यूसेन्स को भी वह तोड़फोड़ से ही जोड़कर बता रहे हैं जबकि तोड़फोड़ इस श्रेणी की नहीं है जिससे वादी के हितों पर कोई प्रतिकूलतः या सारतः प्रभाव पड़ता हो। इसलिये देहरी उंची करने और शटर लगाने में यदि प्रतिवादी द्वारा कोई अनुमति नहीं भी ली गई हो तब भी उससे भवन स्वामी व किरायेदारी स्वीकृत होने से धारा-12(1) सी आधार प्रमाणित नहीं होता है।

43. वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत किये गये न्याय दृष्टांत कल्यानसिंह विरुद्ध केशरबाई 1980 भाग-दो एम0पी0डब्ल्यू0एन0 एस0एन0-274 पेश किया गया है जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा धारा-12(1)सी के संबंध में यह मार्गदर्शित किया गया है कि यदि किरायाधीन स्थान रिहायशी उद्देश्य के लिये भाड़े पर दिया गया हो और विधिवत उसके कुछ भाग में गुमटी का निर्माण करके पान बीड़ी की दुकान खोल ली हो तो उसे न्यूसेन्स माना जावेगा। जबकि हस्तगत मामले में निर्विवादित रूप से किरायेदार गैर रिहायशी उद्देश्य के लिये है और जिस उद्देश्य के लिये किरायेदारी हुई थी उससे भिन्न प्रयोजन के लिये वादग्रस्त दुकान का उपयोग प्रतिवादी द्वारा किया जाना नहीं पाया गया है। इसलिये इस न्याय दृष्टांत का कोई लाभ वादी का नहीं पहुंचता है। अतः वाद प्रश्न क्रमांक-5 व 6 प्रमाणित नहीं हैं। अतः उन्हें वादी के विरुद्ध निर्णीत कर अप्रमाणित ठहराया जाता है।

#### **वाद प्रश्न क्र० -7 के संबंध में विश्लेषण एवं निराकरण**

44. उपरोक्त समग्र विश्लेषण के आधार पर वादी का वाद उक्त अधिनियम की धारा-12(1)ए के आधार पर प्रमाणित होने से तथा शेष वाद धारा-12(1) बी सी और एम के आधार पर प्रमाणित न होने से वादी का वाद आंशिक रूप से डिकी किये जाने योग्य है। फलतः वादी के पक्ष में तथा प्रतिवादीगण के विरुद्ध निम्न आशय की डिकी प्रदत्त की जाती है कि:-

1. प्रतिवादी क्र०-1 वादी को माह जनवरी-2008 से 200 रुपये मासिक की दर से रिक्त आधिपत्य प्रदान करने तक भाड़ा भुगतान करेगा जिसमें न्यायालय में जमा भाड़ा समायोजित करा सकेगा।
2. प्रतिवादी क्र०-1 को यह भी आदेशित किया जाता है कि वह डिकी दिनांक से दो माह के भीतर अवशेष भाड़े के साथ ही वादग्रस्त दुकान का रिक्त आधिपत्य वादी को प्रदान करे।
3. प्रकरण की परिस्थितियों को देखते हुए प्रतिवादी क्रमांक-1 अपने वाद व्यय के साथ साथ वादी का वादव्यय भी वहन करेगा जिसमें अधिवक्ता शुल्क प्रमाणित होने पर या सूची अनुसार

दोनों में से जो भी कम हो वादव्यय में जोड़ा जावे ।

तदनुसार जयपत्र **(Decree)** बनायी जावे ।

दिनांक— 26 सितंबर—2015

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

(पी०सी०आर्य)

द्वितीय अपर जिला न्यायाधीश  
गोहद जिला भिण्ड (म०प्र०)

(पी०सी०आर्य)

द्वितीय अपर जिला न्यायाधीश  
गोहद जिला भिण्ड (म०प्र०)

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

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