न्यायालयः वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, केशवरायपाटन जिला बून्दी (राज.)

पीठासीन अधिकारी : मोहित द्विवेदी, आर.जे.एस.
मूल सिविल प्रकरण संख्या : 02/2018
सी.आई.एस. संख्या : 02/2018

1– संगीता मोदी पत्नी स्वर्गीय सज्जन कुमार मोदी
2– विनीत मोदी उर्फ बाबू पुत्र स्वर्गीय सज्जन कुमार मोदी, जातियान–महाजन, निवासीगण–लक्ष्मी ऑयल एण्ड फ्लोर मिल पुराना बस स्टेण्ड मेन बाजार के0पाटन, जिला–बून्दी (राज0)

–वादीगण

–बनाम–

अब्दुल वहीद पुत्र पीर मोहम्मद, जाति–मुसलमान,
निवासी–वार्ड नं0–14, दावलपीर बस्ती के0पाटन, जिला–बून्दी

–प्रतिवादी

वाद वास्ते परिसर खाली कराने एवं बकाया किराया वसूली बाबत्

उपस्थितः–
01. श्री मनीष अग्रवाल, अधिवक्ता, वादीगण की ओर से।
02. श्री अजय कुमार जैन, अधिवक्ता प्रतिवादी की ओर से।

–:: निर्णय ::– **दिनांक : 28.02.2019**

वादीगण द्वारा वादपत्र प्रतिवादी के विरूद्ध वास्ते परिसर खाली कराने एंव बकाया किराया वसूली बाबत् का न्यायालय सिविल न्यायाधीश, के.पाटन जिला बून्दी के समक्ष दिनांक 02.11.16 को प्रस्तुत किया गया था, जो माननीय जिला न्यायाधीश महोदय, बून्दी के आदेश दिनांक 09.08.18 से अन्तरित होकर इस न्यायालय को प्राप्त हुआ, जो दर्ज रजिस्टर किया गया। वादीगण के वादपत्र के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि –

2. वादीगण ने वादपत्र प्रतिवादी के विरूद्ध इस आशय का पेश किया है कि वादीगण के स्वामित्व एवं आधिपत्य की एक दुकान, जो कि दरगाह के सामने पुराना बस स्टेण्ड मेन बाजार के0पाटन में विस्थित है। जिसके पूर्व में लक्ष्मी ऑयल मिल परिसर, पश्चिम दिशा में रास्ता, उत्तर में वादीगण की अन्य दुकाने, दक्षिण में वादीगण की अन्य दुकानें विस्थित है। उक्त वर्णित चतुर्थ सीमा वाली दुकान पर प्रतिवादी बहैसियत किरायेदार की हैसियत से काबिज है। वादीगण के पूर्वजों ने प्रतिवादी को दुकान किराये पर दी हुई है। बाद में उक्त दुकान वादीगण के हक व अधिकार में आयी, किरायेदारी मासिक है अर्थात् किरायेदारी अंग्रेजी माह की प्रथम तारीख से आरंभ होकर महीने की अंतिम तारीख को समाप्त हो जाती

है। प्रतिवादी 600/– रूपये मासिक की दर से उक्त परिसर का किरायेदार है, प्रतिवादी द्वारा समय–समय पर वादीगण को किराया अदा नहीं किया जाता है तथा चूक की जाती है। इसी क्रम में प्रतिवादी द्वारा दिसम्बर 12 जनवरी, 13 अप्रैल, 13 मई, 13 अगस्त 13 से आज दिन तक का किराया भी प्रतिवादी द्वारा वादीगण को अदा नहीं किया गया। वादीगण प्रतिवादी से किराये पर लिये हुए परिसर को निम्न आधारों पर खाली करवा कर किराया वसूली की मांग करते हैः:–

अ– *प्रतिवादी नियमित रूप से किराये का भुगतान नहीं कर रहा है। माह दिसम्बर 12, जनवरी, अप्रेल, मई, अगस्त 2013 तक का तथा अक्टूबर 2013 से आज दिन तक का किराया प्रतिवादी की ओर बकाया चल रहा है।*

ब– *वादीगण द्वारा किराया अदा करने हेतु अंतिम बार दिनांक 06.08.16 को पंजीकृत नोटिस दिया गया है, जो प्रतिवादी को दिनांक 10.08.16 को प्राप्त हो गया है।*

स– *प्रतिवादी के किरायेदारी वाला परिसर काफी पुराना है, मिट्‌टी का बना हुआ है, चूने का प्लास्टर हो रहा है, काफी पुराना निर्माण होने से जीर्ण शीर्ण अवस्था में है, जिसे तुरंत खाली करवाया जाना आवश्यक है, अन्यथा परिसर कभी भी गिर सकता है।*

द– *जिस क्षेत्र में दुकान स्थित है, वह के0पाटन का व्यस्ततम बाजार है, इस वजह से साधारण रूप से दुकान का किराया अर्थात् किरायेदार वाले परिसर का किराया 6000/–रूपये मासिक है।*

य– *वादीगण ने प्रतिवादी को पंजीकृत नोटिस देकर दिनांक 30.09.16 को समाप्त होने के साथ ही प्रतिवादी की किरायेदारी समाप्त कर दी है, जो प्रतिवादी को प्राप्त हो चुका है।*

प्रतिवादी पर 31 मई 2016 तक 38 माह का 600/– रूपये प्रतिमाह की दर से कुल 22800/– रूपये तथा दिनांक 30.09.16 के पश्चात् परिसर खाली होने तक प्रतिवादी से उपयोग उपभोग के रूप में 6000/– रूपये मासिक वादीगण प्राप्त करने के अधिकारी है। वाद कारण दिनांक 30.09.16 को किरायेदारी समाप्त होने के पश्चात् से नियमित रूप से श्रीमान् के क्षेत्राधिकार में उत्पन्न हुआ है, जो लगातार जैरकार है। वाद उचित कोर्ट फीस पर पेश किया गया है। किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस वादीगण ने प्रतिवादी को दिनांक 06.08.16 को दिया था, जिसकी सूचना प्रतिवादी को दिनांक 10.08.16 को हो गई है, किरायेदारी दिनांक 30.09.16 को समाप्त हो गई। अतः श्रीमान् जी से निवेदन है कि वादीगण के हक में प्रतिवादी के विरूद्ध निम्न आशय की डिक्री जारी की जावे –

वादपत्र की चरण संख्या–1 में वर्णित किरायेदारी परिसर का सितम्बर

2016 तक 38 माह का किराया 22800/– रूपये व इसके पश्चात् परिसर के उपयोग उपभोग की राशि 6000/– रूपये प्रतिमाह के हिसाब से परिसर खाली होने तक दिलाई जावे तथा उक्त वर्णित परिसर को खाली कराने की डिक्री वादीगण के हक में प्रदान की जाकर खाली परिसर का कब्जा वादीगण को दिलाया जावे। अन्य न्यायोचित सहायता, जो भी हो, वादीगण को दिलाई जावे।

3. प्रतिवादी की ओर से वादपत्र के खण्डन में जवाब दावा पेश कर कथन किया कि वादपत्र की चरण संख्या–1 को अस्वीकार कर कथन किया कि प्रतिवादी द्वारा दरगाह के सामने पुराना बस स्टेण्ड मेन बाजार के0पाटन पर मालिक स्वर्गीय श्री रामगोपाल मोदी के समय नवम्बर 1992 में 300/– रूपये प्रतिमाह में दुकान किराये पर ली थी, तभी से प्रतिवादी मॉडर्न वॉच कम्पनी के नाम से घड़ी का व्यवसाय करता चला आ रहा है। वर्तमान में इस किरायेदारी वाली दुकान का किराया 600/– रूपये प्रतिमाह है, दुकान के पूर्व में स्वयं दुकान मालिक का लक्ष्मी ऑयल फ्लोर मिल परिसर, पश्चिम में आम रास्ता, उत्तर में स्वयं मालिक की दुकान किराना स्टोर प्रो0 लोकेश, दक्षिण में स्वयं मालिक की दुकान, जिसमें रामजी किरायेदार है। प्रतिवादी के दुकान मालिक श्री रामगोपाल मोदी की लगभग 15 वर्ष पूर्व मृत्यु हो गई तथा उनकी मृत्यु के पश्चात् उनके विधिक वारिस पुत्र संजय मोदी, सज्जन मोदी दो पुत्र व पुष्पा, मंजू, किरण, सरोज चार पुत्रियां है, श्री सज्जन मोदी की वर्ष 2009 में मृत्यु हो चुकी है। इनके विधिक वारिस वादी संख्या–1 संगीता मोदी पत्नी व वादी संख्या–2 विनीत मोदी उर्फ बाबू पुत्र है, जो रामगोपाल जी की मृत्यु के बाद दुकान मालिक है। रामगोपाल जी अपने जीवनकाल में स्वयं किराया प्राप्त करते थे तथा उनकी मृत्यु के बाद उनके वारिसान द्वारा मौखिक रूप से प्रतिवादी से कह रखा था कि संजय मोदी, सज्जन मोदी को किराया अदा कर दिया करो, इस कारण किसी को भी किराया अदा कर रसीद प्राप्त कर लेता था। प्रतिवादी द्वारा जुलाई 2013 तक का किराया अदा कर रसीद प्राप्त कर रखी है। इसके बाद संजय मोदी को अगस्त, सितम्बर 2013 का 1200/– रूपये किराया नकद अदा कर दिया गया है तो संजय मोदी द्वारा कहा कि रसीद बाद में दे दूंगा लेकिन प्रतिवादी द्वारा कई बार रसीद की मांग करने पर भी प्रतिवादी को रसीद अदा नहीं की तथा रसीद देने से मना कर दिया। इस कारण प्रतिवादी द्वारा वादी संगीता मोदी को माह अक्टूबर, नवम्बर, दिसम्बर 2013 व जनवरी 2014 कुल चार माह का किराया 2400/–रूपये जर्ये मनीऑर्डर दिनांक 29.01.14 को भेजा, जो वादी संख्या–1 द्वारा लेने से इन्कार करने के कारण प्रतिवादी को लौटा दिया है। इसके बाद प्रतिवादी द्वारा अपने अधिवक्ता श्री अजय जैन अधिवक्ता से दिनांक 02.04.14 को रजिस्टर्ड ए0डी0 नोटिस दिलवाया कि आप अपना बैंक खाता बता दे, ताकि किराया जमा करवा सके, जो

वादी संगीता मोदी को प्राप्त हो गया है, फिर भी अभी तक वादीगण द्वारा बैंक खाता नंबर नहीं बताया है। प्रतिवादी को कोई पंजीकृत नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है तथा परिसर पक्का पत्थर व चूने से बना हुआ है, कहीं से भी जीर्ण शीर्ण नहीं है। स्वयं वादीगण एवं संजय मोदी किरायेदारों को परेशान कर खाली करवाने की नियत से तोड़फोड़ करता रहता है, जिससे बाकी किरायेदारों द्वारा समय–समय पर न्यायालयों में वाद दायर कर रखे है, जिसमें अस्थाई निषेधाज्ञा किरायेदारों के पक्ष में जारी हो रहा है। प्रतिवादी द्वारा अतिरिक्त आपत्ति यह की गई है कि प्रतिवादी द्वारा दुकान मालिक रामगोपाल मोदी से नवम्बर 1992 में किरायेदारी पर ली थी, जिनकी मृत्यु 16 वर्ष पूर्व हो चुकी है, उनके विधिक वारिस संजय मोदी, सज्जन मोदी दो पुत्र व पुष्पा, मंजू, किरण, सरोज चार पुत्रियां है। श्री सज्जन मोदी की लगभग 2009 में मृत्यु हो चुकी है। इस कारण उनके विधिक वारिस वादी संख्या–1 संगीता मोदी व वादी संख्या–2 विनीत मोदी है। जो कानूनन रामगोपाल जी व सज्जन मोदी की मृत्यु के बाद दुकान मालिक है। इस कारण मात्र वादीगण को यह वाद लाने का कानूनन अधिकार प्राप्त नहीं है। इसलिए वाद खारिज होने योग्य है। प्रतिवादी द्वारा वाद संख्या–12/2014 अब्दुल वहीद बनाम संजय मोदी वास्ते स्थाई निषेधाज्ञा एवं आदेशात्मक आज्ञा हेतु न्यायालय सिविल न्यायाधीश के0पाटन में पेश किया हुआ है। जिसमें प्रार्थनापत्र संख्या–15/14 वास्ते अस्थाई निषेधाज्ञा एवं आदेशात्मक आज्ञा स्वीकार कर दिनांक 25.11.16 को अस्थाई निषेधाज्ञा प्रतिवादी के पक्ष में जारी की हुई है। वादीगण व संजय मोदी धनाढ्य व राजनैतिक पहुंच वाले व्यक्ति एवं ताकत के बल पर किरायेदारी परिसर को खाली करवाना चाहते है। इस हेतु किरायेदारी परिसर की छत व दीवारों पर दिनांक 10.04.14 को कुछ स्थानों पर तोड़फोड़ कर छत को खोद दिया ताकि दुकान में बारिश का पानी टपकने से प्रतिवादी का सामान खराब हो जाये, जिसका वादीगण को कोई अधिकार प्राप्त नहीं है, वादीगण का वाद दुर्भावनावश पेश किया गया है, जो खारिज होने योग्य है। प्रतिवादी गरीब व्यक्ति है और उसका मोटर दुर्घटना में एक्सीडेंट हो रहा है तथा अपने छोटे से व्यवसाय से अपने परिवार का लालन पालन कर रहा है। अगर परिसर खाली हो जाएगा तो प्रतिवादी बेरोजगार हो जाएगा और उसके सामने भारी संकट पैदा हो जाएगा। अतः वादी का वाद सव्यय खारिज किये जाने का आदेश प्रदान किया जावे।

4. उभय पक्षकारान के परस्पर विरोधी अभिवचनों के आधार पर न्यायालय द्वारा निम्नलिखित विवाद्यक विरचित किये गये–

1– आया वादी को वादपत्र की चरण संख्या–1 में वर्णित परिसर का सितम्बर 2016 तक 38 माह का किराया 22800/– रूपये और इसके पश्चात् उपयोग व उपभोग की राशि 6000/– रूपये परिसर खाली होने तक दिलाई जावे।

––वादी

2– आया वादी को वादपत्र की चरण संख्या–1 में वर्णित परिसर को खाली कराने एवं कब्जा दिलाने की डिक्री प्रदान की जावे।

––वादी

3– आया रामगोपाल मोदी की मृत्यु होने से उसके विधिक वारिस संजय मोदी, सज्जन मोदी पुत्र पुष्पा, मन्जू, किरण, सरोज चार पुत्रियां है तथा सज्जन मोदी की भी मृत्यु हो चुकी है। उसके विधिक वारिस वादी संख्या–1 संगीता मोदी पत्नी, वादी संख्या–2 विपिन मोदी उर्फ बाबू पुत्र है। इस कारण मात्र वादीगण को कानूनी प्रतिवादी के विरूद्ध वाद लाने का कानूनी अधिकार नहीं है।

––प्रतिवादी

4– अनुतोष

5. वादी ने अपने वादपत्र के समर्थन में गवाह पी.डब्ल्यू.–1 संगीता मोदी, पी0डब्ल्यू–2 विनीत मोदी, पी0डब्ल्यू–3 संजय कुमार मोदी को न्यायालय में परीक्षित करवाया तथा दस्तावेजी साक्ष्य में नोटिस प्रदर्श–1, रजिस्ट्री रसीद प्रदर्श–2, पावती रसीद प्रदर्श–3, पूर्व में दिए गए नोटिस का जवाब प्रदर्श–4, मूल किरायानामा प्रदर्श–5, प्रथम सूचना रिपोर्ट प्रदर्श–6, आरोप पत्र प्रदर्श–7 को प्रदर्शित करवाया है, जबकि प्रतिवादी की ओर से गवाह डी.डब्ल्यू.–1 अब्दुल वहीद, डी.डब्ल्यू.–2 अली मोहम्मद, डी.डब्ल्यू.–3 तुलसीराम को न्यायालय में परीक्षित करवाया है, तथा दस्तावेजी साक्ष्य में नोटिस प्राप्ति रसीद प्रदर्श ए–1, नोटिस प्राप्ति रसीद प्रदर्श–3, नोटिस प्रदर्श ए–4, किराया रसीद प्रदर्श ए–5, किराया रसीद प्रदर्श ए–6, किराया रसीद प्रदर्श ए–7, मनीआर्डर रसीद प्रदर्श ए–8, मनीआर्डर की डाकखाने की रसीद प्रदर्श ए–9 , प्रथम सूचना रिपोर्ट प्रदर्श ए–10, एफ0आर0 की रिपोर्ट प्रदर्श ए–11 नक्शा मौका प्रदर्श ए–12, चोट प्रतिवेदन प्रपत्र प्रदर्श ए–13, किराये की रसीदें प्रदर्श ए–14 लगायत प्रदर्श ए–16 को प्रदर्शित करवाये गए।

6. विद्वान अधिवक्ता वादीगण ने बहस के दौरान मुख्यतया यह तर्क दिया है कि वादीगण के स्वामित्व एवं आधिपत्य की एक दुकान दरगाह के सामने पुराना बस स्टेण्ड मेन बाजार के0पाटन में स्थित है। उक्त दुकान की चतुर्थ सीमा पूर्व में लक्ष्मी ऑयल मिल परिसर, पश्चिम में रास्ता, उत्तर व दक्षिण में वादीगण की अन्य दुकानें स्थित है। उक्त चतुर्थ सीमा वाली दुकान पर प्रतिवादी किरायेदार की हैसियत से काबिज है। वादीगण के पूर्वजों ने प्रतिवादी को दुकान किराये पर दी हुई है, बाद में उक्त दुकान वादीगण के हक व अधिकार में आई है। किरायेदारी मासिक है, प्रतिवादी 600/– रूपये मासिक की दर से उक्त परिसर का किरायेदार है। प्रतिवादी

द्वारा समय–समय पर वादीगण को किराया अदा नहीं किया जाता तथा किराया अदायगी में प्रतिवादी द्वारा अक्सर चूक की जाती रही है। प्रतिवादी नियमित रूप से किराए का भुगतान नहीं कर रहा है। माह दिसम्बर 12, जनवरी, अप्रेल, मई, अगस्त 2013 तक का तथा अक्टूबर 2013 से आज दिन तक का किराया प्रतिवादी की ओर बकाया चल रहा है। वादीगण द्वारा किराया अदा नहीं करने पर दिनांक 06.08.16 को पंजीकृत नोटिस दिया गया, जो प्रतिवादी को दिनांक 10.08.16 को प्राप्त हो चुका है। वादीगण ने प्रतिवादी को पंजीकृत नोटिस देकर दिनांक 30.09.16 को किरायेदारी समाप्त कर दी। उक्त दुकान के0पाटन नगर का व्यस्ततम बाजार है, जिस वजह से दुकान का किराया 6000/– रूपये मासिक होना चाहिए। प्रतिवादी को नोटिस प्राप्त होने से उसकी किरायेदारी दिनांक 30.09.16 से समाप्त हो चुकी है। इसके साथ ही वादीगण के अधिवक्ता ने यह भी तर्क दिया है कि प्रतिवादी द्वारा दिनांक 02.04.14 को वादीगण को नोटिस दिया गया, जिससे प्रतिवादी अप्रत्यक्ष रूप से वादीगण को मालिक मानते है। वादीगण द्वारा वाद प्रस्तुत करने के पूर्व ही नोटिस दिया गया था। नोटिस की प्रति और रजिस्टर्ड ए0डी0 वादीगण द्वारा वाद प्रस्तुत करने के समय ही पत्रावली पर पेश की गई थी। नोटिस पर यदि किसी प्रकार की कोई कमी रह जाती है तो नोटिस का आशय देखा जाना चाहिए, साथ ही यह भी तर्क दिया है कि वादीगण द्वारा दिए गए नोटिस का प्रतिवादी द्वारा जवाब दिया गया, उससे यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी को नोटिस प्राप्त हो चुका है, साथ ही प्रतिवादी रजिस्टर्ड ए0डी0 पर अपना पता सही होना स्वीकार करता है। यद्यपि रजिस्टर्ड ए0डी0 पर हस्ताक्षर होने से इन्कार करता है तो न्यायालय को यह शक्तियॉ प्राप्त है कि वे प्रतिवादी के हस्ताक्षर का पत्रावली पर मौजूद अन्य प्रतिवादी के हस्ताक्षर से मिलान कर सकता है। वादीगण के पक्ष में दावा डिक्री करते हुए प्रतिवादी की तरफ निकल रहे कुल 22,800/– रूपये तथा दिनांक 30.09.16 के पश्चात् परिसर खाली होने तक प्रतिवादी से उपयोग उपभोग के रूप में 6000/– रूपये मासिक वादीगण को दिलाया जावे, परिसर खाली कराने की डिक्री वादीगण के पक्ष में पारित की जाए। प्रतिवादी से परिसर खाली करवाया जाकर खाली परिसर का कब्जा वादीगण को दिलाया जाए, अन्य जो भी अनुतोष न्यायालय उचित समझे, वह वादीगण को दिलाकर वादीगण का दावा डिक्री किया जावे। वादीगण ने अपने पक्ष समर्थन में निम्नलिखित न्यायिक दृष्टांत/विधिक प्रावधान पेश किये ::–

1– धारा–27 जनरल कॉज अधिनियम

2– धारा–114 साक्ष्य अधिनियम

3– धारा–3 कॉमर्शियल डोक्यूमेंट एविडेंस एक्ट

4– पोस्ट ऑफिस एक्ट धारा–3 व नियम 62, 63 व 64

5– वन्दना गुलाटी बनाम गुरमीत सिंह, इलाहाबाद उच्च न्यायालय

6– बसन्त बनाम रोमन कैथलिक, एस0सी0

7– स्काई लैण्ड बनाम कविता, दिल्ली उच्च न्यायालय

8– गंगाराम पुत्र फूलवती, इलाहाबाद उच्च न्यायालय

9– जसवन्त कौर बनाम ए0डी0जे0, इलाहाबाद उच्च न्यायालय

10–रतनलाल बनाम गोपाल, राज0 उच्च न्यायालय

11–कनकलता बनाम नावा कुमार, 2018, एस0सी0, राज0, 938

12–कृष्णा प्रकाश बनाम दिलीप, दिल्ली उच्च न्यायालय,

13– फेम्मुद्वीन बनाम प्रेमचन्द, 2010 (2) डी0एन0जे0, राज0, 873

14– रामशरण बनाम कमला आचार्य, बी0एल0आर0, 2001(2), 136

15–सेठ मुरलीधर बनाम राजेन्द्र कुमार (4) डी0एन0जे0, राज0, 1712

16–श्री योगेश दत्ताराम बनाम श्रीकृष्णा श्रीराम, मुम्बई उच्च न्यायालय,

7. जबकि इसके विपरीत प्रतिवादी ने अपनी बहस के दौरान यह तर्क दिया है कि हस्तगत प्रकरण में प्रतिवादी का विवादग्रस्त दुकान में किरायेदार होना तथा वादी के पूर्वज रामगोपाल मोदी द्वारा दुकान किराये पर देना, दुकान का किराया मासिक तथा किराया अंग्रेजी माह की प्रथम तारीख से प्रारंभ होना तथा अंतिम तारीख को समाप्त होना बताया है। उक्त विवादित दुकान प्रतिवादी को रामगोपाल मोदी द्वारा किराये पर दी गई, जिनकी मृत्यु लगभग 15 वर्ष पूर्व हो चुकी है। उनकी मृत्यु के पश्चात् उनके विधिक वारिस संजय मोदी, सज्जन मोदी, पुष्पा, मन्जू, किरण, सरोज मोदी है। सज्जन मोदी की वर्ष 2009 में मृत्यु होने के पश्चात् उनके विधिक वारिस संगीता मोदी व विनीत मोदी है। रामगोपाल जी अपने जीवनकाल में स्वयं किराया प्राप्त करते थे। उनकी मृत्यु के बाद उनके विधिक वारिसान द्वारा मौखिक रूप से प्रतिवादी से कह रखा था कि संजय मोदी, सज्जन मोदी को किराया अदा कर दिया करे, इस कारण किराया किसी को भी अदा कर रसीद प्राप्त कर लेता था। इस कारण केवल वादीगण ही किराया लेने मात्र से मालिक नहीं है। वादीगण को चार माह का किराया मनीआर्डर द्वारा भेजा गया, जो उनके द्वारा लेने से इन्कार कर दिया गया, नोटिस वादीगण द्वारा प्रतिवादी को नहीं दिया गया, नोटिस प्रतिवादी को प्राप्त नहीं हुआ है, अंतरण की सूचना भी प्रतिवादी को नहीं दी गई। वादीगण मालिक कैसे हो गये, यह भी स्पष्ट नहीं है। नोटिस पर दिनांक अंकित नहीं है, नोटिस किस तारीख को दिया गया, यह भी स्पष्ट नहीं है। नोटिस को साबित किया जाना आवश्यक है। प्रतिवादी द्वारा किराया अदा किया जाता था, जिसकी वादीगण द्वारा रसीद नहीं दी जाती थी। जिस पर प्रतिवादी द्वारा चार माह का मनीआर्डर किया गया। प्रतिवादी द्वारा दिनांक 02.04.14 को एक नोटिस वादीगण को

दिया गया कि वे अपना बैंक एकाउन्ट बता दे ताकि प्रतिवादी किराया वादीगण को जमा कर सके। सद्भाविक आवश्यकता को भी वादीगण द्वारा स्पष्ट नहीं किया गया है। चूंकि वादीगण ही अकेले ही उक्त विवादित दुकान के मालिक नहीं है, इस कारण ही उन्हें वाद लाने का अधिकार नहीं है। दुकान के आसपास की मार्केट वेल्यू क्या है, यह भी इनके द्वारा स्पष्ट नहीं किया गया है। किराये के बढ़ाने वाली शर्त भी किरायानामा में लिखी हुई नहीं है, जो कि किरायानामा अहम दस्तावेज है, जिसको वादीगण द्वारा प्रदर्शित भी करवाया गया है। किराये की कोई रसीद भी पेश नहीं की गई है। संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 की अनुपालना में नोटिस नहीं दिया गया है। प्रतिवादी द्वारा बहस के दौरान यह भी तर्क दिया गया कि किरायानामा में किराया बढ़ाने का उल्लेख नहीं है किन्तु यदि न्यायालय चाहे तो आसपास की दुकानों के अनुसार उपयोग उपभोग की राशि / किराया बढाकर तय कर सकता है, इसी प्रकार के अन्य तर्क देते हुए प्रतिवादी ने वादीगण का वाद खारिज किए जाने का निवेदन किया।

8. बहस अन्तिम उभय पक्षकारान की सुनी गई एवं पत्रावली पर आई मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य का गहनतापूर्वक अवलोकन किया गया। साथ ही विद्वान अधिवक्ता वादीगण द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्तों का ससम्मानपूर्वक अध्ययन व अवलोकन किया, साथ ही जो विधिक प्रावधान वादीगण की ओर से पेश किए गए उनका भी अध्ययन किया गया। उक्त विवाद्यकों पर न्यायालय का विनम्र विनिश्चय निम्न्वत है–

<u>विवाद्यक संख्या–1 व 2</u>

9. विवाद्यक संख्या–1 व 2 एक दूसरे से संबंधित होने के कारण उनका एक साथ न्यायनिर्णयन किया जाना न्यायालय उचित समझता है कि आया वादी को वादपत्र की चरण संख्या–1 में वर्णित परिसर का सितम्बर 2016 तक 38 माह का किराया 22800 / – रूपये और इसके पश्चात् उपयोग व उपभोग की राशि 6000 / – रूपये परिसर खाली होने तक दिलाई जावे तथा वादी को वादपत्र की चरण संख्या–1 में वर्णित परिसर को खाली कराने एवं कब्जा दिलाने की डिक्री प्रदान की जावे। वादीगण ने अपने वादपत्र के समर्थन में वादी संख्या–1 संगीता मोदी का मुख्य परीक्षण बाबत् साक्ष्य शपथपत्र पेश किया, जिसमें वादी ने अपने वादपत्र का पूर्णतया समर्थन करते हुए ही साक्ष्य दी है। इस गवाह ने कथन किया है कि वादीगण के स्वामित्व एवं आधिपत्य की एक दुकान मेन बाजार के0पाटन में स्थित है। उक्त दुकान पर प्रतिवादी किरायेदारी की हैसियत से काबिज है। वादीगण के पूर्वजों ने प्रतिवादी को उक्त दुकान किराए पर दी हुई है, बाद में उक्त दुकान वादीगण के हक व अधिकार में आई। किरायेदारी अंग्रेजी माह की प्रथम तारीख से प्रारम्भ होकर

महीने की अंतिम तारीख को समाप्त हो जाती है। प्रतिवादी 600/– रूपये मासिक की दर से उक्त परिसर का किरायेदार है। प्रतिवादी द्वारा समय–समय पर वादीगण को किराया अदा नहीं किया जाता था तथा किराया अदायगी में प्रतिवादी द्वारा अक्सर चूक की जाती रही है। माह दिसम्बर 12, जनवरी, अप्रैल, मई, अगस्त 2013 तथा अक्टूबर 2013 से आज तक का किराया प्रतिवादी की ओर बकाया चल रहा है। वादीगण द्वारा किराया अदा नहीं करने पर अंतिम बार दिनांक 06.08.16 को पंजीकृत नोटिस दिया गया, जो प्रतिवादी को दिनांक 10.08.16 को प्राप्त हो गया। प्रतिवादी के किरायेदारी वाला परिसर काफी पुराना है, जीर्ण शीर्ण अवस्था में है, जिसे तुरंत खाली करवाया जाना आवश्यक है, अन्यथा परिसर कभी भी गिर सकता है। उक्त दुकान जिस क्षेत्र में स्थित है, वह के0पाटन का व्यस्ततम बाजार है, जिस कारण साधारण रूप से दुकान का किराया 6000/– रूपये मासिक है। वादीगण ने प्रतिवादी को पंजीकृत नोटिस देकर दिनांक 30.09.16 को समाप्त होने के साथ ही प्रतिवादी की किरायेदारी समाप्त कर दी। उसके बाद प्रतिवादी को विवादित पर काबिज रहने का कोई अधिकार नहीं है। प्रतिवादी की ओर कुल 38 माह का किराया, जो कि 22,800/– रूपये तथा दिनांक 30.09.16 के पश्चात् परिसर खाली होने तक प्रतिवादी के उपयोग उपभोग के रूप में 6000/– रूपये मासिक वादीगण प्राप्त करने के अधिकारी है। इस गवाह ने जिरह के दौरान कथन किया है कि प्रतिवादी मेरे ससुर जी के समय से ही किरायेदार है। मेरे ससुर जी जब जिंदा थे, तब दुकान का किराया वो लेते थे। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि यह बात सही है कि जब मेरे पति जिंदा थे, तब बंटवारा नहीं हुआ था, मेरे पति के देहान्त के बाद रामगोपाल जी के वारिसान में उनकी संपत्ति का बंटवारा हुआ था, बंटवारा हमारे बीच मौखिक हुआ था, बंटवारा होने से पहले प्रतिवादी कभी मेरे को व कभी मेरे देवर को किराया अदा करता था, मैं किराया लेकर रसीद प्रतिवादी को देती थी। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से यह भी स्वीकार किया है कि यह बात सही है कि रामगोपाल जी के वारिसान ने प्रतिवादी से कह रखा था कि कभी किराया मुझे व कभी मेरे देवर को दे दिया करो, इसलिए प्रतिवादी किसी को भी किराया दे देता था। प्रतिवादी ने कब तक का किराया मुझे दिया और कब तक का किराया मेरे देवर को दिया, यह मैं नहीं बता सकती। अजखुद कहा कि दिसम्बर–12 जनवरी 2013 का किराया नहीं दिया और अक्टूबर 2013 से आज तक का किराया नहीं दिया है। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से यह भी स्वीकार किया है कि इस दुकान के आसपास दोनों तरफ की दुकानें इस दुकान से बड़ी है, उत्तरी तरफ की फ्लोर किराना स्टोर का किराया 7000/– रूपये है, दक्षिण दिशा की तरफ का किराया 6500/– रूपये है। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट

रूप से अस्वीकार किया है कि यह कहना गलत है कि जहॉ हमारी दुकानें है, वहां पर दुकान का किराया 600–700 रूपये हो। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से यह भी अस्वीकार किया है कि यह कहना गलत है कि मैनें प्रतिवादी को कभी अपने अधिवक्ता के माध्यम से नोटिस नहीं दिलवाया हो, अजखुद कहा कि नोटिस दिलवाया था, जो कि दुकान खाली कराने बाबत् दिलवाया था और यह भी अस्वीकार किया है कि यह कहना गलत है कि मेरे देवर, ननदों व मेरे बीच कोई बंटवारा नहीं हुआ हो बल्कि मौखिक रूप से बंटवारा हो चुका है। यह कहना भी गलत है कि इस दुकान के सभी मालिक हो, बल्कि बंटवारा होने के कारण मैं ही मालिक हूं। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से यह भी अस्वीकार किया है कि यह कहना गलत है कि किराया नामा में मालिक व गवाहान के हस्ताक्षर नहीं है, इसलिए यह फर्जी तरीके से बनाया गया है। वादीगण ने अपने वाद के समर्थन में गवाह पी0डब्ल्यू–2 विनीत मोदी का मुख्य परीक्षण बाबत् साक्ष्य शपथपत्र पेश किया, जिसमें उसके द्वारा गवाह पी0डब्ल्यू–1 संगीता मोदी के मुख्य परीक्षण बाबत् साक्ष्य शपथपत्र एवं वादपत्र का पूर्णतया समर्थन करते हुए ही साक्ष्य दी गई है। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि यह बात सही है कि जो भी दुकान का किराया लेता था, वह रसीद देता था और यह बात भी सही है कि मेरे चाचाजी अलग रसीद बुक रखते थे और मेरी माताजी अलग रसीद बुक रखती थी। मेरी माताजी ने नवम्बर 2012 तक का किराया अब्दुल वहीद से लिया है। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया है कि यह कहना गलत है कि हम बीच–बीच में छोड़कर रसीद देते थे बल्कि जिस माह का किराया लेता था, उसकी रसीद देता था। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि यह कहना सही है कि पारिवारिक बंटवारे बाबत् हमारे वादपत्र में कहीं नहीं लिखा है। यह कहना गलत है कि हमारी प्रोपर्टी का अभी तक कोई बंटवारा नहीं हुआ हो। इस गवाह ने जिरह में आगे स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि यह बात सही है कि मुझे हमारी दुकान के अलावा बाजार में अन्य किसी दुकान का किराया पता नहीं है। यह बात सही है कि प्रदर्श–1 नोटिस पर कोई दिनांक अंकित नहीं है, प्रदर्श–1 नोटिस रजिस्टर्ड दिया गया था, उस पर दिनांक अंकित थी, वह प्रति प्रतिवादी के पास है, मैं कहॉ से पेश कर सकता हूॅ। वादीगण ने अपने वादपत्र के समर्थन में गवाह पी0डब्ल्यू–3 संजय कुमार मोदी का मुख्य परीक्षण बाबत् साक्ष्य शपथपत्र पेश किया, जिसमें संजय कुमार मोदी ने कथन किया कि विवादित दुकान दरगाह के सामने पुराना बस स्टेण्ड मेन बाजार के0पाटन में स्थित है। उक्त दुकान की चतुर्थ सीमा जिसमें पूर्व में लक्ष्मी ऑयल मिल परिसर, पश्चिम दिशा में रास्ता, उत्तर व दक्षिण में वादीगण की अन्य दुकानें स्थित है। उक्त दुकान, जो कि

प्रतिवादी के किरायेदारी में है, उसको मेरी माता श्री लक्ष्मी देवी द्वारा किराये पर दी गई थी, जिनकी मृत्यु के बाद वादीगण एवं शपथकर्ता उक्त दुकान के मालिक बने। मेरी माता की मृत्यु के बाद उक्त चर्तुसीमा वाली दुकान का किराया प्रतिवादी द्वारा सज्जन कुमार मोदी व संजय कुमार मोदी तथा सज्जन कुमार मोदी की मृत्यु के पश्चात् वादी को भी बतौर मालिक दुकान किराया अदा किया जाता रहा है। उक्त चर्तुसीमा वाली दुकान वादीगण के हक व अधिकार में आई है। दुकान खाली होने की सूरत में वादीगण को विवादित उक्त चतुर्थ सीमा वाली दुकान का कब्जा संभलाये जाने में मुझ शपथकर्ता को कोई आपत्ति नहीं है। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से कथन किया है कि विवादित परिसर मेरे मम्मी पापा का था। मम्मी जी की मृत्यु के बाद दुकान का किराया मैं व मेरे भाई साहब लेते थे। भाई साहब की मृत्यु के बाद किराया मैं व भाभीजी लेते है। यह सही है कि जो किराया मुझे दिया जाता था, हम उसकी रसीद देते थे और उसकी कार्बन प्रति हमारे पास रहती थी। अब्दुल वहीद ने मुझे किस महीने का अंतिम बार किराया दिया, यह मैं रसीद बुक देखकर ही बता सकता हूं। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से कथन किया है कि प्रदर्श ए–4 नोटिस जरिये अधिवक्ता अब्दुल वहीद ने मुझे दिलाया हो और वह मुझे प्राप्त हो गया हो तो मेरी जानकारी में नहीं है। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया है कि यह कहना गलत है कि परिसर का हम वारिसान के बीच में कोई बंटवारा नहीं हुआ हो बल्कि सन् 2015 में हो गया। इस गवाह ने जिरह के दौरान अस्वीकार किया है कि यह कहना गलत है कि मैं वादीगण से मिलकर इनके पक्ष में झूंठे बयान दे रहा हूॅ।

जबकि इसके विपरीत प्रतिवादी स्वयं डी0डब्ल्यू–1 के रूप में न्यायालय में परीक्षित हुआ और उसने अपने जवाब दावे के अनुरूप साक्ष्य बाबत् मुख्य परीक्षण में शपथपत्र पेश किया है और अपने जवाब दावे का पूर्णतया समर्थन किया है। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से कथन किया है कि प्रदर्श–3 पर अंकित पता ए से बी मेरा ही है। प्रदर्श–3 पर सी से डी हस्ताक्षर मेरे नहीं है। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि यह कहना सही है कि सज्जन मोदी की पत्नी संगीता मोदी व उनका लड़का विनीत मोदी है, जो वादीगण है। संगीता मोदी को कितनी बार किराया दिया, यह मैं एग्जेक्ट नहीं बता सकता लेकिन मैनें संगीता मोदी को बहुत बार किराया दिया है। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया है कि यह कहना गलत है कि किरायेदारी खत्म करने वाला कोई नोटिस मुझे दिया हो बल्कि ऐसा कोई नोटिस मेरे पास आया ही नहीं। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि यह कहना सही है कि प्रदर्श ए–6 संगीता मोदी को किराया देने वाली रसीद है, जिस पर ए से बी

संगीता मोदी के हस्ताक्षर है। इस गवाह ने जिरह में आगे कथन किया है कि सज्जन मोदी के देहान्त के बाद उनकी बहिनें आई, तब उन्होंनें मुझसे कहा था कि दुकान का किराया संगीता मोदी को दे दिया करो। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया है कि यह कहना सही है कि मैनें किराया प्राप्त करने का मनीआर्डर संगीता मोदी को भेजा था और यह कहना भी सही है कि मैनें प्रदर्श ए—1 उनको दुकान मालिक की हैसियत से ही भेजा था। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया है कि यह कहना गलत है कि सितम्बर—2016 तक मेरी तरफ 38 माह का किराया बाकी हो, अजखुद कहा कि मेरी तरफ मैनें मनीआर्डर किया, तभी से किराया बाकी है। यह मैं नहीं बता सकता कि कितने महीने का किराया बाकी है, लेकिन मैनें जब से मनीआर्डर भेजा था, तभी से आज दिन तक का किराया बाकी है। प्रतिवादी ने अपने समर्थन में डी0डब्ल्यू—2 अली मोहम्मद का मुख्य परीक्षण बाबत् साक्ष्य शपथपत्र पेश किया, जिसमें इस गवाह ने कथन किया कि दिनांक 05.01.17 को सुबह 10.30 ए0एम0 पर बूंदी रोड़ से अपने घर जा रहा था कि रामगोपाल सेठ की दुकान में अब्दुल वहीद घड़ी की दुकान लगाता है, वहां पर आदमी इकट्ठा हो रहे थे, जिसमें जाकिर पुत्र अब्दुल गफ्फार, जाति—मुसलमान, निवासी—के0पाटन व अन्य व्यक्ति थे, जिन्हें देखकर मैं भी वहां रूक गया तो विपिन मोदी उर्फ बाबू व संजय मोदी, वहां पर अब्दुल वहीद सें दुकान खाली कराने को लेकर गाली गलोज कर रहे थे, फिर संजय मोदी द्वारा बेल्ट से अब्दुल वहीद के साथ मारपीट की, जिससे अब्दुल के ललाट पर व नाक पर चोटे आई व खून निकल आया, फिर दुकान में दोनों के द्वारा घुसकर काउन्टर का कांच तोड़ दिया व दुकान के सामान चश्में आदि फैंक दिए। फिर मैनें व जाकिर ने बीच बचाव किया तो दोनों वहां से चले गए। फिर मैं अपने घर पर चला गया था। रामगोपाल जी का परिसर पत्थर चूना का पट्टी पोश पक्का बना हुआ है। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि यह सही है कि जब मैं मौके पर गया तो मेरे सामने अब्दुल वहीद, संजय मोदी व विपिन मोदी में कहासुनी नहीं हुई थी। इस गवाह ने जिरह में आगे कथन किया कि मैं अब्दुल वहीद के हस्ताक्षर पहचानता हूं। दिनांक 21.01.18 प्रार्थनापत्र पर अब्दुल वहीद के हस्ताक्षर है। प्रदर्श—3 पर सी से डी अब्दुल वहीद का नाम है। प्रतिवादी ने अपने समर्थन में डी0डब्ल्यू—3 तुलसीराम का साक्ष्य शपथपत्र मुख्य परीक्षण बाबत् पेश किया, जिसमें गवाह ने कथन किया कि रामगोपाल की दुकान में प्रतिवादी अब्दुल वहीद मॉडर्न वॉच कम्पनी के नाम से घडी का व्यवसाय करता है। किरायेदारी परिसर पत्थर,चूना से पक्का बना हुआ हैं, कहीं से भी जीर्ण शीर्ण नहीं है। किरायेदार को परेशान करने की नीयत से वादी विनीत मोदी व संजय मोदी छत आदि तोडफोड करते रहते है किरायेदारी

परिसर को अवैध रूप से ताकत के बल से खाली करवाना चाहते है। इस कारण कई किरायेदारों द्वारा न्यायालय में इनके विरूद्ध स्थाई निषेधाज्ञा के वाद कर रखे है। वादीगण संजय मोदी द्वारा दिनांक 10.04.2014 को किरायेदारी परिसर की छत खोद दी व कुछ स्थान से दीवारे डेमेज कर दी, ताकि दुकान में बरसात का पानी टपकने से प्रतिवादी का सामान खराब हो जावे। अब्दुल वहीद की दुकान नाल के नीचे है, जो लगभग 6 गुणा 4 वर्गफीट की है तथा इस परिसर में मेरी व रमेशचन्द शर्मा आदि की किरायेदारी की दुकानें इस दुकान से दुगनी से भी अधिक बड़ी है, मेरी दुकान का किराया 900/– रूपये प्रतिमाह व रमेशचन्द हलवाई की दुकान का किराया 500/– रूपये प्रतिमाह है तथा दुकानों के सामने ही मेन बाजार में नगर पालिका की दुकानें है, उनका किराया व आसपास की दुकानों का किराया लगभग 500–700 रूपये प्रतिमाह है। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि यह कहना सही है कि मेरे विरूद्ध भी संजय मोदी बनाम तुलसीराम नामा का एक बेदखली का वाद संजय मोदी ने सिविल न्यायालय में किया था, जिसमें मुझसे दुकान खाली कराने के आदेश हो गए है। इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से यह अस्वीकार किया है कि यह कहना गलत है कि नई दुकान किराये पर लेने जाए तो 5–6 हजार रूपये महीना किराया हो सकता है। यह कहना भी गलत है कि मैनें इनकी दुकान पर कब्जा कर रखा हो बल्कि किराया दे रहा हूं और यह कहना भी गलत है कि मेरे मन में बेईमानी आ गई हो इसलिए मैं दुकान खाली नहीं कर रहा हूं। अजखुद कहा कि मेरी मजबूरी है और के0पाटन में दूसरी दुकान नहीं मिल रही है।

उभय पक्षकारान द्वारा अपने दावे के अनुरूप साक्ष्य पेश करने के उपरान्त उसी अनुसार/अनुरूप बहस की गई है। विद्वान अधिवक्ता वादीगण द्वारा जो विधिक प्रावधान और न्यायिक दृष्टांत पेश किये गये, उनका भी ससम्मानपूर्वक अवलोकन व अध्ययन किया गया है। हस्तगत प्रकरण में यह र्निविवादित है कि हस्तगत प्रकरण में राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम–2001 लागू नहीं होता है, जब राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम लागू नहीं होता है तो वादीगण द्वारा किरायेदारी समाप्त करने के बाबत् प्रतिवादी को नोटिस दिया गया या नहीं, वादीगण द्वारा अपने वादपत्र में और अपनी साक्ष्य में यह स्पष्ट रूप से अंकित किया गया है कि वादीगण द्वारा प्रतिवादी को पंजीकृत नोटिस दिनांक 06.08.16 को दिया गया, जो प्रतिवादी को दिनांक 10.08.16 को प्राप्त हो गया, यही वादीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस के दौरान तर्क भी दिया गया है। किरायेदारी समाप्ति दिनांक 30.09.16 से बताई गई है जबकि इसके विपरीत प्रतिवादी ने अपने जवाब दावे में स्पष्ट रूप से कथन किया है कि प्रतिवादी को तथाकथित कोई नोटिस प्राप्त

नहीं हुआ है, और इसी प्रकार का तर्क बहस के दौरान दिया गया कि प्रतिवादी को संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा–106 के अनुरूप कोई नोटिस नहीं दिया गया है। पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया जाए तो उससे यह स्पष्ट है कि पत्रावली पर वादीगण द्वारा जो दस्तावेजी साक्ष्य पेश की गई है, उसमे वादीगण द्वारा प्रतिवादी को दिए गए नोटिस की ऑफिस कॉपी प्रदर्श–1 पत्रावली पर प्रदर्शित करवाई गई है, नोटिस की प्रति प्रदर्श–1 है, रजिस्टर्ड नोटिस जैसा कि वादीगण के द्वारा अपने वादपत्र और साक्ष्य में कथित किया गया, उसकी डाक की रसीद प्रदर्श–2 है, अभिस्वीकृति प्रदर्श–3 है। उक्त दस्तावेजात के साथ ही वादी संख्या–1 संगीता मोदी ने अपनी जिरह के दौरान भी स्पष्ट रूप से कथन किया है कि यह कहना गलत है कि मैनें प्रतिवादी को कभी अपने अधिवक्ता के माध्यम से नोटिस नहीं दिलाया हो। अजखुद कहा कि नोटिस दिलाया था, जो कि दुकान खाली कराने के बाबत् दिलाया था, मैनें नोटिस वकील साहब श्री मनीष अग्रवाल जी से दिलाया था। नोटिस प्रदर्श–1 का यदि ध्यान से अवलोकन किया जाए तो नोटिस के पेज नंबर–4 में श्री मनीष अग्रवाल अधिवक्ता, कापरेन अंकित है, उस पर श्री मनीष अग्रवाल, अधिवक्ता के हस्ताक्षर मौजूद है। प्रतिवादी द्वारा तथाकथित कोई नोटिस नहीं दिलाये जाने का कथन अवश्य किया गया है किन्तु पत्रावली पर प्रतिवादी द्वारा जो नोटिस का जवाब दिया गया, वह मौजूद है, वह प्रदर्श–4 है। वादीगण द्वारा जो नोटिस प्रतिवादी को दिया गया उसका जवाब प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता श्री अजय जैन, द्वारा दिया गया, वह जवाब पत्रावली पर मौजूद हैं। उक्त जवाब से यह स्पष्ट हो जाता है कि वादीगण द्वारा जो नोटिस दिया गया, वह प्रतिवादी को प्राप्त हो गया है, इस कारण ही तो उनके द्वारा जवाब नोटिस दिया गया। यदि प्रतिवादी को नोटिस प्राप्त नहीं होता तो उनके द्वारा जवाब कैसे दिया जाता, इस जवाब नोटिस से यह स्पष्ट हो जाता है कि वादीगण द्वारा प्रतिवादी को नोटिस दिया गया।

अब जहॉ तक प्रश्न यह है कि नोटिस पर कोई दिनांक अंकित नहीं है, तो जिस दिनांक 06.08.16 को डाक द्वारा नोटिस भेजा गया, उसी दिनांक को ही वादीगण द्वारा नोटिस देना अपने वादपत्र में और साक्ष्य में बताया गया है। प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी कथन किया है कि नोटिस अभिस्वीकृति पर हस्ताक्षर प्रतिवादी के नहीं है। यदि नोटिस अभिस्वीकृति प्रदर्श–3 पर हस्ताक्षर सी से डी प्रतिवादी अब्दुल वहीद के नहीं है तो वह हस्ताक्षर किसके है, क्या हस्ताक्षर फर्जी है, इस बाबत् क्या प्रतिवादी द्वारा कोई प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज करवाई गई, डाक कर्मचारी किसी अन्य व्यक्ति से हस्ताक्षर अब्दुल वहीद के क्यों करवाएगा, इस हस्ताक्षर बाबत् प्रतिवादी द्वारा क्या कोई कार्यवाही की गई, ऐसा कोई भी दस्तावेज, कोई भी कारण, पत्रावली पर मौजूद नहीं है। इससे उक्त सभी तथ्यों से यह स्पष्ट

हो जाता है कि प्रतिवादी को नोटिस प्राप्त हो चुका है। वादीगण द्वारा जो विधिक प्रावधान और न्यायिक दृष्टांत पेश किए गए है, वे इस बिन्दु पर वादीगण का समर्थन करते है। नोटिस प्राप्त हो चुका है, किरायेदारी दिनांक 30.09.16 से समाप्त हो चुकी है।

अब जहॉ तक प्रश्न 38 माह का किराये को लेकर है तो वादीगण द्वारा इस संबंध में अपने वादपत्र में और साक्ष्य में समर्थन किया गया है। प्रतिवादी ने अपने जवाब दावे में और अपनी साक्ष्य में भी यह स्पष्ट रूप से कथित किया है कि जब से मनीआर्डर भेजा, उस समय से से आज दिनांक तक प्रतिवादी द्वारा कोई किराया अदा नहीं किया गया है। प्रतिवादी ने अपनी जिरह में स्पष्ट रूप से कथित किया है कि मेरी तरफ मैनें मनीआर्डर भेजा तब से किराया बकाया है, मनीआर्डर भेजा था, तभी से आज दिनांक तक किराया बाकी है। प्रतिवादी द्वारा वादीगण को मनीआर्डर द्वारा किराया अक्टूबर, नवम्बर, दिसम्बर 2013 व जनवरी 2014 कुल चार माह का किराया मनीआर्डर द्वारा दिनांक 29.01.14 को भेजा गया था, उस बाबत् पत्रावली पर दस्तावेजात भी मौजूद है। उक्त मनीआर्डर संगीता मोदी को भेजा गया, जो लेने से इन्कार करने पर वापस आया, ऐसा भी दस्तावेज पत्रावली पर मौजूद है, जो कि प्रदर्श ए–8 व प्रदर्श ए–9 है। चूंकि प्रतिवादी के जवाब दावे और साक्ष्य से यह स्पष्ट है कि अक्टूबर–2013 से आज दिनांक तक का किराया अदा नहीं किया गया। हस्तगत प्रकरण में वादीगण द्वारा वादपत्र दिनांक 02.11.16 को पेश किया गया। विधि अनुसार किराया तीन वर्ष तक का ही दिलाया जा सकता है, साथ ही यह र्निविवादित हो चुका है कि अक्टूबर 2013 से किराया वादीगण को नहीं दिया गया है। वादपत्र पेश किये जाने की दिनांक से विधि अनुसार किराया 36 माह का ही दिलाया जा सकता है। अतः किराया इसी अनुरूप 36 माह का वादीगण प्राप्त करने के अधिकारी है, और यह भी र्निविवादित है कि वादपत्र पेश किए जाने के समय किराया 600/–रूपये मासिक था। अतः कुल रूपये 36 गुणा 600 = 21600/– रूपये होते है।

अब जहॉ तक प्रश्न कि उपयोग उपभोग की राशि 6000/– रूपये परिसर खाली होने तक दिलाये जाने को लेकर है तो वादीगण द्वारा अपने वादपत्र और साक्ष्य में किसी भी स्थान पर यह अंकित नहीं किया कि वादग्रस्त दुकान की लम्बाई चौड़ाई क्या है, वादीगण द्वारा आसपास की दुकानों का कोई किरायानामा पेश नहीं किया गया है, आसपास की दुकानों की मार्केट वेल्यूएशन क्या है, इसी प्रकार के तर्क प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा बहस के दौरान भी इसी सन्दर्भ में दिए गए है। इसके विपरीत प्रतिवादी द्वारा कतिपय आसपास की दुकानों की किराये की रसीदे पेश की गई है, यद्यपि किरायानामे भी प्रतिवादी द्वारा पेश नहीं किये गये है। वादीगण

द्वारा अपने वादपत्र में और साक्ष्य में स्वयं ही दुकान को जीर्ण शीर्ण अवस्था में होना बताया है, चूने, पत्थर का बना हुआ होना बताया है। ऐसी ही वादीगण द्वारा साक्ष्य दी गई है पत्रावली पर ऐसा कोई मापदंड भी पेश नहीं किया गया है कि जिससे वादीगण को उपयोग उपभोग हेतु 6000/—रूपये मासिक दिलाये जाने का निर्धारण न्यायालय सुनिश्चित कर सके। किन्तु पत्रावली पर यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी दुकान पर काबिज है। किरायानामा प्रतिवादी द्वारा वादीगण के पूर्वजों के साथ 1992 में लिखा गया, उस वक्त विवादग्रस्त दुकान का किराया 300/—रूपये था, तत्पश्चात् किराया बढ़ाकर वादपत्र प्रस्तुत किए जाने के समय किराया 600/—रूपये अंकित किया गया है। किराया 600/—रूपये प्रतिमाह होने को प्रतिवादी द्वारा स्वीकार किया गया है। चूंकि स्पष्ट कोई मानक वादीगण द्वारा पेश नहीं किया गया है, किन्तु यह भी स्पष्ट है कि उक्त दुकान मेन बाजार के0पाटन में स्थित है। वर्तमान में मंहगाई बढ़ रही है साथ ही प्रतिवादी के अधिवक्ता ने यह तर्क भी दिया है कि किरायानामा में किराया बढाने वाली कोई शर्त लिखी हुई नहीं है फिर भी यदि न्यायालय चाहे तो आसपास की दुकानों के अनुसार उपयोग उपभोग की राशि/किराया बढाकर तय कर सकता है,ऐसी स्थिति में न्यायालय उपयोग उपभोग के लिए 1500/— रूपये प्रतिमाह परिसर खाली होने तक दिलाया जाना उचित व न्यायसंगत समझता है।

अब जहॉ तक प्रश्न वादीगण को परिसर खाली कर कब्जा दिलाए जाने को लेकर है तो वादीगण द्वारा अपने वादपत्र में उक्त विवादित परिसर स्वयं के हक एवं अधिकार में होना बताया है। वादीगण ने अपनी साक्ष्य में भी यही कथन किए है। गवाह पी0ड0—1 संगीता मोदी ने अपनी जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से कथन किया है कि मेरे पति के देहान्त होने के बाद, रामगोपाल की मृत्यु होने के बाद, उनके वारिसान के मध्य बंटवारा मौखिक हुआ था। साथ ही इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि यह कहना सही है कि मैंने प्रतिवादी को हमारे बंटवारे की लिखित में सूचना नहीं दी है, परन्तु मैं मौखिक कह कर आई थी। वादीगण की ओर से प्रस्तुत गवाह पी0ड0—3 संजय मोदी ने अपनी मुख्य परीक्षा बावत् जो साक्ष्य शपथपत्र पेश किया, उसमें उसके द्वारा यह स्पष्ट रूप से कथन किया गया कि वादीगण को विवादित उक्त चतुर्थसीमा वाली दुकान का कब्जा संभलाए जाने में मुझ शपथकर्ता को कोई आपत्ति नहीं है। इस प्रकार वादीगण और उनके गवाह ने अपने वादपत्र के समर्थन में ही साक्ष्य दी है। इसके साथ ही वादीगण एवं प्रतिवादी के बीच में यह र्निविवादित है कि प्रतिवादी वादीगण का किरायेदार है, प्रतिवादी पूर्व में वादीगण के पूर्वजों का किरायेदार था, प्रतिवादी ने उक्त प्रकरण में अंतिम किराया जरिये मनीआर्डर दिनांक 29.01.2014 को वादीगण को भेजा था। प्रतिवादी ने अपनी जिरह में स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि यह कहना

भी सही है कि मैनें प्रदर्श ए—1 उनको दुकान मालिक की हैसियत से ही भेजा था। प्रतिवादी अब्दुल वहीद ने अपनी जिरह में स्पष्ट रूप से यह भी कथन किया है कि मैनें संगीता मोदी को बहुत बार किराया दिया है, इसके साथ ही प्रतिवादी ने अपने जवाब दावे में और शपथपत्र मे स्पष्ट रूप से कथन किया है कि सज्जन मोदी की मृत्यु के पश्चात सभी वारिसान ने मौखिक रूप से कह रखा था कि किराया संजय मोदी या संगीता मोदी को अदा कर दिया करे, इस कारण किराया अदा कर रसीद प्राप्त करता चला आ रहा है। इस तथ्य से यह स्पष्ट हो जाता है कि किराया संगीता मोदी द्वारा प्राप्त किया जा रहा है। संजय मोदी ने न्यायालय बयानों में वादीगण को कब्जा संभलाए जाने के समर्थन में साक्ष्य दी है, और वर्ष 2015 में बंटवारा होने की भी साक्ष्य दी है। हस्तगत प्रकरण में यह स्पष्ट है कि वादीगण और प्रतिवादी के बीच किरायेदारी का संबंध है। किरायेदारी के बावत् भू स्वामी / मालिक कौन है इसकी परिभाषा मात्र के लिये राजस्थान किराया अधिनियम देखा जा सकता है। **राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 2 (ग) में भू —स्वामी को स्पष्ट रूप से परिभाषित किया गया है। धारा 2 (ग) के अनुसार भू—स्वामी से कोई ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जो किसी परिसर का किराया चाहे अपने लेखे या अन्य किसी व्यक्ति के अभिकर्ता न्यासी, संरक्षक या रिसीवर के रूप में तत्समय प्राप्त कर रहा है, या प्राप्त करने का हकदार है या जो परिसर के किसी किरायेदार को किराया पर दिया जाने की दशा में, उसका किराया इस प्रकार प्राप्त करेगा या किराया प्राप्त करने का हकदार होगा,** धारा 2 (ग) राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम के परिपेक्ष्य में वादीगण उक्त विवादित परिसार के भू—स्वामी है और संजय मोदी को वादीगण को कब्जा दिलाये जाने में कोई आपत्ति नहीं है। प्रतिवादी ने अपने जवाब दावे में और साक्ष्य में यह स्पष्ट रूप से कथित किया है कि रामगोपाल मोदी के वारिसान वादीगण को किराया प्राप्त करने के लिए अधिकृत कर चुके है, न्यायालय को यहॉ स्वामित्व का विनिश्चय भी नहीं करना है। ऐसी सूरत में न्यायालय प्रतिवादी से उक्त परिसर को खाली करके वादीगण को कब्जा दिलाया जाना न्यायोचित समझता है। अतः उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार विवाद्यक संख्या—1 व 2 वादीगण के पक्ष में और प्रतिवादी के विरूद्व निर्णीत की जाती है।

विवाद्यक संख्या—3

10. उक्त विवाद्यक को साबित करने का भार प्रतिवादी पर है कि आया रामगोपाल मोदी की मृत्यु होने से उसके विधिक वारिस संजय मोदी, सज्जन मोदी पुत्र, पुष्पा, मन्जू, किरण, सरोज पुत्रियॉ है, तथा सज्जन मोदी की भी मृत्यु हो चुकी है। उसके विधिक वारिस वादी संख्या—1 संगीता मोदी पत्नी, वादी संख्या—2 विनीत मोदी उर्फ बाबू पुत्र है। इस कारण मात्र वादीगण को कानूनी प्रतिवादी के विरुद्व वाद

लाने का कानूनी अधिकार नहीं है। प्रतिवादी ने उक्त विवाद्यक के बावत् अपने जवाब दावे के अनुरूप साक्ष्य दी है और यह कथन किया है कि प्रतिवादी द्वारा उक्त दुकान रामगोपाल मोदी, जिनकी लगभग 15 वर्ष पूर्व मृत्यु हो चुकी है, उनकी मृत्यु के पश्चात् उनके विधिक वारिस पुत्र संजय मोदी, सज्जन मोदी दो पुत्र व पुष्पा, मन्जू, किरण, सरोज, चार पुत्रियॉ है। सज्जन मोदी की लगभग वर्ष 2009 में मृत्यु हो चुकी है। उनके विधिक वारिस वादी संख्या–1 संगीता मोदी और वादी संख्या –2 विनीत मोदी उर्फ बाबू है, जो रामगोपाल मोदी जी की मृत्यु के बाद दुकान मालिक है। इसी अनुरूप प्रतिवादी द्वारा साक्ष्य दी गई, साथ ही प्रतिवादी का अपनी बहस के दौरान भी यह तर्क रहा है कि रामगोपाल की मृत्यु के पश्चात उनके अन्य वारिसान है, इस कारण वादीगण को उक्त वाद लाने का अधिकार नहीं है, जबकि वादीगण ने उक्त विवादित परिसर अपने हक व स्वामित्व का होना बताया है, साक्ष्य भी इसी प्रकार की वादीगण द्वारा दी गई है, गवाह पी0ड0–1 संगीता मोदी ने अपनी जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से कथन किया है कि मेरे पति के देहान्त होने के बाद, रामगोपाल की मृत्यु होने के बाद उनके वारिसान के मध्य बंटवारा मौखिक हुआ था। साथ ही इस गवाह ने जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि यह कहना सही है कि मैनें प्रतिवादी को हमारे बंटवारे की लिखित में सूचना नहीं दी है परन्तु मैं मौखिक कह कर आई थी। इसके अतिरिक्त प्रतिवादी ने अपनी जिरह के दौरान स्वीकार किया है कि यह कहना सही है कि मैनें प्रदर्श ए–1 उनको दुकान मालिक की हैसियत से ही भेजा था, उक्त कथन से प्रतिवादी की स्वीकृति है, कि प्रतिवादी वादीगण को दुकान का मालिक मानता है और जिन तथ्यों की स्वीकृति है, उन तथ्यों को भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा –58 के अनुसार साबित करना आवश्यक नहीं है। हस्तगत प्रकरण में प्रतिवादी स्वयं ही वादीगण को दुकान का मालिक मानता है, इसी क्रम में देखा जाए तो प्रतिवादी ने वादीगण को अंतिम बार किराया जरिये मनीआर्डर दिनांक 29.01.2014 को चार माह का भेजा था और ऐसी ही साक्ष्य पत्रावली पर प्रतिवादी द्वारा जिरह के दौरान दी गई है। हस्तगत प्रकरण में भू–स्वामी कौन है, उसको पूर्व में विवेचित किया जा चुका है, जिसकी विवेचना उक्त विवाद्यक में किया जाना न्यायालय आवश्यक नहीं समझता है। यहॉ पर स्वामित्व का निर्धारण नहीं किया जाना है, हस्तगत प्रकरण में भू–स्वामी और किरायेदार का संबंध है, उसी आधार पर वादीगण द्वारा अपना दावा पेश किया गया है, स्वामित्व का विनिश्चय प्रकरण में नहीं किया जा रहा है। वादीगण ने अपनी साक्ष्य में बंटवारे में उक्त दुकान अपनी होना बताया है, साथ ही संजय मोदी ने कब्जा वादीगण को दिलाये जाने पर कोई आपत्ति नहीं की है ऐसी दशा में यह निष्कर्ष निकलता है कि. संजय मोदी ने भी वादीगण को वाद लाने का अधिकार प्रदत्त किया है क्योंकि उनके मध्य बंटवारा

हो चुका है। ऐसी स्थिति में यह कहना कि वादीगण को वाद लाने का अधिकार नहीं है, यह किसी भी सूरत में मानने योग्य नहीं है। इसके साथ ही प्रतिवादी द्वारा अपनी बहस के दौरान यह भी तर्क दिया गया कि वादीगण को सद्भाविक आवश्यकता नहीं है। इसी प्रकार का कथन प्रतिवादी द्वारा अपने जवाब दावे में कथित किया गया है। चूंकि यह र्निविवादित है कि हस्तगत प्रकरण पर राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम लागू नहीं होता है। अतः सद्भाविक आवश्यकता को भी यहॉ देखा जाना/विनिश्चित करना आवश्यक नहीं है। अतः उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार विवाद्यक संख्या–3 वादीगण के पक्ष में एवं प्रतिवादी के विरूद्व निर्णीत की जाती है।

<u>अनुतोष–</u>

11. चूंकि सभी विवाद्यक संख्या–1, 2, व 3 वादीगण के पक्ष में एवं प्रतिवादी के विरूद्व निर्णीत किये जा चुके है। ऐसी स्थिति में वादीगण का वाद सव्यय खारिज किये जाने योग्य पाया जाता है।

–:: आदेश ::–

12. अतः वादीगण (1) संगीता मोदी पत्नी स्वर्गीय सज्जन कुमार मोदी, (2) विनीत मोदी उर्फ बाबू पुत्र स्वर्गीय सज्जन कुमार मोदी,जातियान–महाजन, निवासीगण–लक्ष्मी ऑयल एण्ड फ्लोर मिल पुराना बस स्टेण्ड मेन बाजार के0पाटन, जिला–बून्दी (राज0) द्वारा प्रस्तुत वादपत्र वास्ते परिसर खाली कराने एवं बकाया किराया वसूली विरूद्व प्रतिवादी अब्दुल वहीद पुत्र पीर मोहम्मद, जाति–मुसलमान, निवासी–वार्ड नं0–14, दावलपीर बस्ती के0पाटन, जिला–बून्दी सव्यय डिक्री इस आदेश के साथ किया जाता है कि दावा प्रस्तुत करने की दिनांक 02.11.2016 तक कुल बकाया किराया 21600/– रूपये वादीगण प्रतिवादी से प्राप्त करने के अधिकारी होगें। दावा प्रस्तुत करने की दिनांक से उपयोग उपभोग करने के बावत् प्रतिवादी द्वारा कब्जा वादीगण को संभलाए जाने तक 1500/–रूपये प्रतिमाह वादीगण प्रतिवादी से प्राप्त करने के अधिकारी होगें, साथ ही यह भी आदेश दिया जाता है कि प्रतिवादी निर्णय की दिनांक से दो माह के भीतर वादीगण को कब्जा संभलाए। तद्नुसार डिक्री पर्चा मुर्तिब किया जावे।

(मोहित द्विवेदी)
वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश,
केशवरायपाटन जिला बून्दी (राज.)

13. निर्णय/आदेश आज दिनांक 28.02.2019 को लिखाया जाकर बाद हस्ताक्षर सरे इजलास सुनाया गया।

(मोहित द्विवेदी)
वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश,
केशवरायपाटन जिला बून्दी (राज.)