

न्यायालय – षष्ठम अपर जिला न्यायाधीश, बाँदा।  
उपस्थित – राजेश कुमार ।।।..... उच्चतर न्यायिक सेवा।

रेण्ट सिविल अपील संख्या-01/2018

1. रामकृपाल उर्फ कल्लू पुत्र स्व० बाबूलाल
2. जगदीश पुत्र स्व० बाबूलाल निवासी बेलन की चक्की के पास मौहल्ला मर्दन नाका शहर बाँदा।

.....अपीलकर्तागण/विपक्षीगण

प्रति

लल्लू प्रसाद पुत्र दशरथ निवासी बेलन की चक्की मौहल्ला मर्दननाका शहर बाँदा।

.....उत्तरदातागण/आवेदक

**निर्णय**

प्रस्तुत रेण्ट सिविल अपील, रेण्ट वाद संख्या 02/2004 लल्लू बनाम बाबूलाल आदि में सिविल जज सी.डि./नियत प्राधिकारी बाँदा द्वारा पारित आदेश व निर्णय दिनांकित 17.08.2017 के विरुद्ध दायर किया गया है जिसमें विद्वान न्यायाधीश ने आवेदक का वाद स्वीकार किया है।

प्रस्तुत सिविल अपील प्रार्थनापत्र 4क प्रस्तुत करते हुए कथन किया है कि आवेदक ने तथ्यों को छिपाते हुए छल कपट पर आधारित वाद दायर किया हैं वादी वादपत्र अपने निस्तार के लिए शेष दो कमरों का ही उल्लेख कर रहा है जबकि वादी द्वारा दाखिल हिबानामा सन 1958 में दूसरे पेज में दो मकान तेरह कोठरियों का स्पष्ट उल्लेख है। 1958 का हिबानामा वादी लल्लू व अन्य शरदा प्रसाद, देवीप्रसाद व मंगल का कथित स्वत्व विलेख है जिसमें वादी का मात्र 1/4 अंश है। वादी पुलिस विभाग में सरकारी कर्मचारी है। प्राप्त जानकारी के अनुसार उसके सेवानिवृत्त होने में करीब 4-5 वर्ष कम है जिससे उसकी आयु 55-56 वर्ष हैं सम्भावनाओं के आधार पर वादी की उम्र 1960 में अधिकतम 4-5 वर्ष की ही सम्भव होगी ऐसी स्थिति में वादी का कथन असत्य बनावटी तथा काल्पनिक है कि वादी लल्लू ने 1960 में विपक्षी बाबूलाल को विवादि मकान किराये में दिया था। हिबानामा दिनांक 13.12.58 में स्वतः शारदा प्रसाद, देवीप्रसाद, मंगल व लल्लू के संरक्षक का नाम जगन्नाथ लिखा है। जगन्नाथ उक्त शारदा व देवीप्रसाद के पिता थे। अपीलकर्तागण के पिता बाबूलाल ने अपने

जवाबदावा में कहा है कि विवादित मकान जगन्नाथ ने किराये में दिया था। अवर न्यायालय ने वादी द्वारा दाखिल हिबानामा दिनांक 13.12.1958 की तहरीर का अवलोकन ही नहीं किया और वादी को हिबानामा में उल्लिखित दोनो मकान तथा तेरह कोठरियो का तनहा स्वामी मानते हुए गलत निर्णय पारित किया है। जगन्नाथ की मृत्यु के पश्चात उसके दोनो पुत्र शारदा व देवी विपक्षी से किराया लेते रहे जिनके बाहर रहने पर उनका सगा भाई रमेश किराया लेने लगा। वादी का उद्देश्य शारदा प्रसाद व देवीप्रसाद के स्वामित्व की दुकान में न्यायालय का सहारा लेकर छल कपटपूर्वक अपने कथित पुत्रों को कब्जा दखल प्रदान करना है। वादी के पुत्र व वादी धारा 21 यू.पी.एक्ट नं. 13 सन 1972 के अंतर्गत कब्जा प्राप्त करने का कानूनी अधिकार नहीं रखते हैं। यदि यह साबित भी होता है कि वादी ने छल कपट का सहारा लेकर शारदा प्रसाद व देवीप्रसाद के हक व हिस्से का किराया वसूलने में कामयाब भी हो गया है तो भी शारदा प्रसाद व देवीप्रसाद के हितों के विरुद्ध निर्णय पारित नहीं हो सकता और शारदा व देवी प्रसाद की ही सदभाविक आवश्यकता है प्रासंगिक तथा औचित्यपूर्ण है। अवर न्यायालय ने यह अवलोकन करने का प्रयास ही नहीं किया कि हिबानामा के आधार पर वादी मात्र 1/4 अंश के ही तनहा कब्जा करने का अधिकारी है जिसको वादी पहले ही प्राप्त कर चुका था। वादी पुलिस विभाग शहर बांदा में ही कार्यरत सरकारी कर्मचारी है जिसे हाउस एलाउन्स भी प्राप्त है। अपीलकर्तागण बेहद गरीब व्यक्ति हैं। तथ्य व परिस्थितियों के कारण यदि यह माना जाता है कि 3/4 अंश के अन्य स्वामी तथा लैण्डलार्ड शारदा, देवी, मंगल आदि अपनी निजी परिस्थितियों के कारण दूसरे जिले में रहते रहे व वादी ने हिबानामा की सम्पत्ति को प्रबन्धक की हैसियत से देखभाल व सुरक्षा की हो तो भी वादी को निजी आवश्यकताओं व वादी के पुत्रों को निजी आवश्यकताओं के आधार पर किरायेदारों को बेदखल नहीं किया जा सकता। कथित बेलनदाई का हाता अर्थात हिबानामा की सम्पत्ति आपस में बट चुकी है। अपीलकर्तागण के पास विवादित मकान के अलावा अन्य कोई वैकल्पिक व्यवस्था भी नहीं है। हिबानामा के अनुसार वादी को 1/4 अंश में कब्जा पहले ही प्राप्त हो चुका था और मंगल के अंश को भी वादी कब्जा किए हुए है। अतिरिक्त प्रतिवादपत्र में उल्लिखित है कि वादी का लड़का अंकित दिल्ली में रहता है दूसरा पुत्र व उसकी पत्नी हाते के दक्षिणी परिसर में पक्के कमरे में रहते हैं और वादी व वादी की पत्नी अटारीदार कमरे में रहते हैं। हिबानामा में दो

मकानों 13 कमरों का उल्लेख है स्वयं तथा अपने भाई मंगल के हिस्से की सम्पत्ति को वादी तनहा प्रयोग करता है। अपीलकर्ता रामकृपाल के चारों पुत्रों व अपीलकर्ता जगदीश की पत्नी व दोनों पुत्रियों का अतिरिक्त प्रतिवादपत्र में स्पष्ट उल्लेख है। अवर न्यायालय के निर्णय में इस तथ्य का उल्लेख है कि हिबानामा के आधार पर शारदा प्रसाद व देवी प्रसाद मालिक तथा स्वामी हैं लेकिन शारदा प्रसाद व देवीप्रसाद के हक व हिस्से व अधिकारों को सुनिश्चित करने का प्रयास अवर न्यायालय द्वारा नहीं किया गया है। अवर न्यायालय द्वारा सरसरी तौर पर बेलनदाई के हाते अर्थात् हिबानामा की सम्पूर्ण सम्पत्ति में वादी लल्लू को स्वामी मानते हुए निर्णय पारित किया है। याचना की है कि उसकी अपील स्वीकार कर अवर न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जाये।

सुना। पत्रावली का अवलोकन किया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि मूल वाद 02/2004 के विपक्षीगण द्वारा यह रेंट सिविल अपील विद्वान अवर न्यायालय/सिविल जज जू.डि. बांदा के मूल वाद संख्या 02/2004 पारित निर्णय व आदेश दिनांकित 17.08.2017 के विरुद्ध दायर की गयी है। अपीलार्थीगण का यह कथन है कि वादी द्वारा वादपत्र में दो कमरों का ही उल्लेख किया है जबकि वादी द्वारा दाखिल हिबानामा 1958 में दूसरे पेज में 2 मकान 13 कोठरियां अर्थात् 13 कमरों का उल्लेख किया गया है और हिबानामा में वादी के स्वत्व का विलेख है जिसमें वादी का मात्र 1/24 अंश है। अतः वादी का वाद छलकपट पर आधारित है और वादी ने 1960 में विपक्षी बाबूलाल को विवादित मकान किराये पर दिया था। वादी लल्लू प्रसाद पुलिस विभाग में सरकारी कर्मचारी है और सेवानिवृत्त नहीं हुआ है। अपीलार्थीगण का यह भी कथन है कि हिबानामा दिनांक 13.12.58 में स्वतः शारदा प्रसाद, देवीप्रसाद, मंगल व लल्लू के संरक्षक का नाम जगन्नाथ लिखा है। जगन्नाथ उक्त शारदा व देवीप्रसाद के पिता थे। अपीलकर्तागण के पिता बाबूलाल ने अपने जवाबदावा में कहा है कि विवादित मकान जगन्नाथ ने किराये में दिया था। अवर न्यायालय ने वादी द्वारा दाखिल हिबानामा दिनांक 13.12.1958 की तहरीर का अवलोकन ही नहीं किया और वादी को हिबानामा में उल्लिखित दोनों मकान तथा तेरह कोठरियों का तनहा स्वामी मानते हुए गलत निर्णय पारित किया है। जबकि वादी मात्र 1/4 अंश का ही हकदार है और वादी अपने हिस्सा एक चौथाई के दो गुने से अधिक सम्पत्ति में नजायज तथा विधि विरुद्ध कब्जा किए हुए हैं जबकि अर्सा पहले वादी अपना एक चौथाई

अंश विभाजित कर चुका था। जगन्नाथ की मृत्यु के पश्चात उसके दोनों पुत्र शारदा व देवी विपक्षी से किराया लेते रहे जिनके बाहर रहने पर उनका सगा भाई रमेश किराया लेने लगा। वादी का उद्देश्य शारदा प्रसाद व देवीप्रसाद के स्वामित्व की दुकान में न्यायालय का सहारा लेकर छल कपटपूर्वक अपने कथित पुत्रों को कब्जा दखल प्रदान करना है। वादी के पुत्र व वादी धारा 21 यू.पी.एक्ट नं. 13 सन 1972 के अंतर्गत कब्जा प्राप्त करने का कानूनी अधिकार नहीं रखते हैं। यदि यह साबित भी होता है कि वादी ने छल कपट का सहारा लेकर शारदा प्रसाद व देवीप्रसाद के हक व हिस्से का किराया वसूलने में कामयाब भी हो गया है तो भी शारदा प्रसाद व देवीप्रसाद के हितों के विरुद्ध निर्णय पारित नहीं हो सकता और शारदा व देवी प्रसाद की ही सदभाविक आवश्यकता है प्रासंगिक तथा औचित्यपूर्ण है। हिबानामा के अनुसार वादी को 1/4 अंश में कब्जा पहले ही प्राप्त हो चुका था और मंगल के अंश में भी वादी कब्जा किए हुए है। ऐसी स्थिति में शेष अंश में यदि वादी के वारिसानों को वादपत्र के कथनानुसार कब्जा दिया जाता है तो ऐसा निर्णय उक्त शारदा प्रसाद, देवीप्रसाद व रमेश की भी बेदखली की डिक्री स्वतः पारित हो जायेगी और ऐसा कार्य विधि विरुद्ध तथा अनैतिक होगा। अतिरिक्त प्रतिवादपत्र में यह भी उल्लेख है कि वादी का लड़का अंकित दिल्ली में रहता है दूसरा पुत्र व उसकी पत्नी हाते के दक्षिणी परिसर में पक्के कमरे में रहते हैं और वादी व वादी की पत्नी अटारीदार कमरे में रहते हैं। हिबानामा में दो मकानों 13 कमरों का उल्लेख है स्वयं तथा अपने भाई मंगल के हिस्से की सम्पत्ति को वादी तनहा प्रयोग करता है। वादी को कोई सदभाविक आवश्यकता नहीं है। अवर न्यायालय ने निर्णय में इस तथ्य का उल्लेख है कि हिबानामा के आधार पर शारदा प्रसाद व देवी प्रसाद मालिक तथा स्वामी है लेकिन शारदा प्रसाद व देवीप्रसाद के हक व हिस्से व अधिकारों को सुनिश्चित करने का प्रयास अवर न्यायालय द्वारा नहीं किया गया है। अवर न्यायालय द्वारा सरसरी तौर पर बेलनदाई के हाते अर्थात् हिबानामा की सम्पूर्ण सम्पत्ति में वादी लल्लू को स्वामी मानते हुए निर्णय पारित किया है। ऐसा निर्णय विधि विरुद्ध तथा अनैतिक है।

प्रतिवादीगण/उत्तरदातागण की ओर से आपत्ति करते हुए कथन किया गया है कि अवर न्यायालय का निर्णय विधिक प्रावधानों के अनुरूप है कोई त्रुटि नहीं है। अवर न्यायालय द्वारा साक्ष्य का सही मूल्यांकन करते हुए न्यायोचित निर्णय पारित किया गया है। वादी अपने मकान का

लैण्डलार्ड है जिसको विपक्षीगण द्वारा स्वीकार किया गया है।

वादी लल्लू प्रसाद द्वारा यह भी कथन किया गया है कि हिबानामा दिनांकित 12.12.1958 किसी भी न्यायालय द्वारा निरस्त घोषित नहीं किया गया है। हिबानामा रजिस्टर्ड दस्तावेज है और वह जबतक निरस्त नहीं किया जाता अस्तित्व में माना जायेगा। पक्षकारों के मध्य मकानस्वामी व किरायेदार का संबंध स्थापित है और अवर न्यायालय द्वारा इस संबंध में किया गया निर्णय न्यायोचित है।

सुना। अवलोकन किया।

तलबशुदा मूल पत्रावली रेंट वाद संख्या 02/2004 लल्लू बनाम बाबूलाल आदि में वादी लल्लू प्रसाद द्वारा विपक्षीगण को विवादित मकान से बेदखल करने के बावत वाद दायर किया गया है और वादी द्वारा वादपत्र के पैरा 1, 2 व 3 में यह भी कथन किया गया है कि एक किता मकान जोकि हस्ब जैल नक्शा नजरी में बहरूफ अ ब स द प फ द्वारा प्रदर्शित किया है उक्त मकान में विपक्षी बहैसियत किरायेदार काबिज है और विपक्षी बहैसियत किरायेदार के उसको उक्त मकान का किराया 8रूपया माह की दर से अदा करता चला आ रहा है तथा विपक्षी उक्त मकान पर 1960 से किरायेदार की हैसियत से काबिज चला आ रहा है। प्रतिवादी की ओर से जवाबदावा 10क प्रस्तुत करते हुए वादी के वादपत्र के पैरा 1, 2 व 3 के कथनों को स्वीकार किया गया है। इससे यह स्थापित होता है कि वादी विवादित मकान का मकानदार है और विपक्षी किरायेदार है। यह तथ्य पक्षकारों को स्वीकृत है। विपक्षी द्वारा यह आपत्ति की गयी है कि वादी विवादित मकान का पूर्ण रूप से स्वामी नहीं है, क्योंकि वादी का उस मकान में 1/4 भाग हिस्सा है वादी सम्पूर्ण मकान का स्वामी नहीं है।

चूंकि पक्षकारों के मध्य किरायेदारी तथा सदभावी आवश्यकता को लेकर विवाद है और विपक्षीगण ने वादी के मकान की बावत किरायेदार होना स्वीकार किया है और यह विधि का सुस्थापित नियम है कि जहां कोई भी व्यक्ति मकानदार की हैसियत से किराया वसूल करता है और विपक्षी किराया अदा करता है तो वह मकान का स्वामी माना जायेगा। जहां तक पक्षकारों के मध्य तुलनात्मक कठिनाईयां तथा सदभाविक आवश्यकता का प्रश्न है तो मकानस्वामी/मकानदार द्वारा अपने स्वयं की आवश्यकता होती है चाहे वह अपने मकान को अपने स्वयं के लिए प्रयोग करे अथवा अन्य किसी कार्य के लिए उपयोग करें अथवा अपने परिवार के किसी सदस्य के रूप में प्रयोग में लाये। यह मकानस्वामी का पूर्ण विवेकाधिकार है

और इस संबंध में मकानस्वामी पर किरायेदार कोई भी प्रतिबंध अथवा शर्त नहीं लगा सकता और न ही किरायेदार इस प्रकार का कोई निर्देश दे सकता है कि मकानस्वामी के पास अन्य सम्पत्ति है और वह किरायेदार को कब्जे में बना रहने दे।

मकानदार/स्वामी द्वारा किरायेदार के विरुद्ध आपत्ति की गयी है तो किरायेदार व्यक्ति को यह अधिकार प्राप्त नहीं है कि वह जबरन मकानस्वामी के मकान पर अनाधिकृत रूप से काबिज रहे। इस संबंध में दिया गया अपीलार्थीगण के तर्क में कोई बल प्रतीत नहीं होता है। वादी मुकदमा/मकानदार की सदभाविक आवश्यकता और तुलनात्मक कठिनाईयां किरायेदार की अपेक्षा अधिक है। अवर न्यायालय द्वारा मूलवाद की पत्रावली पर उपलब्ध समस्त साक्ष्य का परिशीलन करने के उपरान्त जो आदेश व निर्णय दिनांकित 17.08.2017 पारित किया गया है उसमें किसी प्रकार की कोई वैधानिक त्रुटि प्रतीत नहीं होती है। अवर न्यायालय द्वारा पारित आलोच्य निर्णय व आदेश विधिपूर्ण व विधिसम्मत होने के कारण किसी प्रकार से हस्तक्षेप किये जाने योग्य नहीं है। तदनुसार अपील बलहीन होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

### आदेश

रेण्ट सिविल अपील संख्या 01/2017 निरस्त की जाती है, तदनुसार विद्वान सिविल जज सी.डि./नियत प्राधिकारी द्वारा पारित आलोच्य निर्णय व आदेश दिनांकित 17.08.2017 पुष्ट किया जाता है।

आदेश के साथ मूल पत्रावली अविलम्ब अवर न्यायालय को अविलम्ब वापस भेजी जाये।

दिनांक: 30.11.18

(राजेश कुमार ।।।)  
षष्ठम अपर जिला न्यायाधीश,  
बौदा।

आज यह निर्णय एवं आदेश मेरे द्वारा खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित एवं दिनांकित करके सुनाया गया।

दिनांक: 30.11.18

(राजेश कुमार ।।।)  
षष्ठम अपर जिला न्यायाधीश,  
बौदा।