

न्यायालय सिविल जज (सी०डि०)/त्वरित न्यायालय बरेली

उपस्थित: विमलेश सरोज (उ०प्र० न्यायिक सेवा)

मूल वाद सं० 105/2016

सी०एन०आर० नं० UPBR050160472019

आफताब रजा खां पुत्र स्व० श्री हामिद रजा खां, निवासी 1/1 ब्रहमपुरा, जिला बरेली व हाल निवासी गंगानगर कॉलोनी, सामने हाटमेन कॉलेज, तहसील व जिला बरेली

बनाम

परवेज खां पुत्र स्व० श्री नूर अहमद, निवासी ब्रहमपुरा परगना, तहसील व जिला बरेली

वाद की प्रकृति— उद्घोषणा का वाद

निर्णय

दिनांक— 05.10.2021

प्रस्तुत वाद वादी द्वारा प्रतिवादी के विरुद्ध विवादित संपत्ति मकान वर्णित वादपत्र के मालिक काबिज के उद्घोषणा के अनुतोष हेतु प्रस्तुत किया गया है।

संक्षेप में वादी ने वादपत्र 4क1 में यह कथन किया है कि वादी एक किता मकान स्थित ब्रहमपुरा, बरेली जिसका विवरण वादपत्र के अंत में दिया गया है, का मालिक, काबिज व दाखिल है। वादी को यह मकान आशिक पुत्र कल्लू से दिनांक 16.05.1988 को जुबानी हिबा द्वारा प्राप्त हुआ था। आशिक ने दिनांक 16.05.1988 को गवाहान वहीद पुत्र रहीम बक्श एवं मोहम्मदुल्ला पुत्र रहमत उल्ला खां व अन्य गवाहान के सामने हिबा जुबानी किया था और हिबा के बाद उसका मालिक काबिज हुआ। दिनांक 14.01.1990 को आशिक ने एक कबूलियतनामा मिजाज हुसैन कातिब के द्वारा लिखवाकर तहरीर तकमील व निष्पादित किया। वादी ने नूर अहमद पुत्र नजीर अहमद को मकान का कुछ हिस्सा 150 /— रु० प्रतिमाह किराये पर रहने को दिया था। नूर अहमद जब तक जीवित रहे वादी को किराया देते रहे। नूर अहमद की मृत्यु सन 2000 में हो गयी उसके पश्चात प्रतिवादी पुत्र होने के नाते नूर अहमद की किरायेदारी वाली जगह पर बतौर किरायेदार काबिज हुए। प्रतिवादी ने नवंबर 2015 तक का किराया वादी को दिया जिसकी वादी ने रसीदें जारी कीं। दिसंबर 2015 के बाद से प्रतिवादी ने किराया देने से मना कर दिया और दिनांक 25.01.2016 को वादी से कहा कि वह वादी को मालिक नहीं मानता इसलिए किराया नहीं देगा। उपरोक्त आधार पर वादी द्वारा यह वाद विवादित संपत्ति के बाबत उद्घोषणा के अनुतोष हेतु योजित किया गया है।

प्रतिवादी सं० 1 की ओर से दाखिल जवाबदेही कागज सं० 11क1 में वादी के वादपत्र के अभिकथनों का खण्डन किया गया है। प्रतिवादी ने अपनी जवाबदेही 11क1 में यह कहा है कि प्रतिवादी ने नवंबर 2015 तक का किराया मालिक मकान मानते हुए अदा किया है। कुछ पड़ोसी व्यक्तियों ने बताया कि वादी मकान विवादित का मालिक नहीं है। प्रतिवादी ने वादी से मालिक होने का सबूत मांगा और कहा कि वह उसी के बाद किराया अदा करेगा। उपरोक्त आधार पर वादी का वाद निरस्त किये जाने की याचना की गयी है।

उभय पक्षों के अभिवचनों के आधार पर दिनांक 23.05.2016 को निम्नलिखित वाद बिंदु विरचित किये गये हैं—

1. क्या वादी वादग्रस्त संपत्ति का मालिक, काबिज है ?
2. क्या वाद का मूल्यांकन कम किया गया है ?
3. क्या प्रदत्त न्यायशुल्क अपर्याप्त है ?
4. क्या वादी किसी उपशम को पाने का अधिकारी है ?

वादी द्वारा प्रलेखीय साक्ष्य के रूप में फ़ैहरिस्त सबूत कागज सं० 7ग1 से मूल कबूलियतनामा दिनांक 14.01.1990 असल रसीद दाखिल किया है तथा मौखिक साक्ष्य के रूप में पी०डब्लू० 1 आफताब रजा खां का साक्ष्य शपथ पत्र कागज सं० 20क2 तथा पी०डब्लू० 2 अब्दुल वहीद का साक्ष्य शपथ पत्र कागज सं० 29क2 दाखिल कर न्यायालय में परीक्षित कराया गया है।

प्रतिवादी की ओर से कोई प्रलेखीय साक्ष्य दाखिल नहीं किया गया है तथा मौखिक साक्ष्य के रूप में डी०डब्लू० 1 परवेज का साक्ष्य शपथ पत्र कागज सं० 21क2 दाखिल कर न्यायालय में परीक्षित कराया गया है।

सुना गया एवं पत्रावली का सम्यक अवलोकन किया गया।

निष्कर्ष

निस्तारण वाद बिंदु सं0 1 न्यायालय द्वारा वाद बिंदु सं0 2 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या वादी वादग्रस्त संपत्ति का मालिक, काबिज है ? वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि वादी विवादित मकान जिसका विवरण वादपत्र में उल्लिखित किया गया है, का मालिक, काबिज दाखिल है। आशिक पुत्र कल्लू ने दिनांक 16.05.1988 को मौखिक हिबा द्वारा वादी को प्रदान किया। आशिक ने दिनांक 16.05.1988 को मौखिक हिबा साक्षी वहीद पुत्र रहीम बक्श एवं मोहम्मदुल्ला पुत्र रहमत उल्ला खां व अन्य गवाहान के समक्ष मौखिक हिबा किया था जिसके पश्चात से वादी विवादित मकान का मालिक काबिज दाखिल है। वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह भी कथन किया गया है कि उपरोक्त मौखिक हिबा के बाद बतौर याददाश्त दिनांक 14.01.1990 को आशिक ने एक इकरारनामा मिजाज हुसैन कातिब द्वारा लिखवाकर तहरीर निष्पादित किया गया है जिसके पश्चात वादी ने नूर अहमद पुत्र नजीर अहमद को मकान के कुछ हिस्से पर बतौर किरायेदार 150/- रु0 रहने को दिया और नूर अहमद जब तक जीवित रहे वादी को किराया देते रहे। वर्ष 2000 में नूर अहमद की मृत्यु के बाद उनका पुत्र परवेज (प्रतिवादी) बतौर किरायेदार काबिज हुआ। प्रतिवादी ने प्रतिवादी ने नवंबर 2015 तक का किराया वादी को दिया जिसकी वादी ने रसीदे जारी कीं। दिसंबर 2015 के बाद से प्रतिवादी ने किराया देने से मना कर दिया और वादी से कहा कि वह वादी को मालिक नहीं मानता इसलिए किराया नहीं देगा। उपरोक्त आधार पर वादी द्वारा यह वाद विवादित संपत्ति के बाबत उद्घोषणा के अनुतोष हेतु योजित किया गया।

प्रतिवादी द्वारा जवाबदेही कागज सं0 11क1 में वादपत्र के अभिकथन का खंडन का करते हुए मुख्य आधार यह लिया गया है कि प्रतिवादी को कुछ व्यक्तियों ने बताया कि वादी विवादित मकान का स्वामी मालिक काबिज नहीं है जिस कारण प्रतिवादी ने वादी से मालिक काबिज होने का सबूत मांगा और कहा कि प्रतिवादी द्वारा सबूत देखने के पश्चात ही किराया अदा किया जायेगा।

प्रस्तुत वाद में वादी की ओर से मूल इकरारनामा दिनांक 14.01.1990 कागज सं0 8क दाखिल किया गया है जिसके अवलोकन से विदित होता है कि आशिक पुत्र कल्लू द्वारा आफताब रजा खां के पक्ष में मौखिक हिबा दिनांक 16.05.1988 को किये जाने का कबूल किया गया था और आफताब रजा खां को हिबा की तारीख से ही एक कित्ता मकान मय तीन दुकान मौहल्ला ब्रहमपुरा, बरेली का तन्हा मालिक काबिज जरिये हिबा किये जाने का कथन किया गया है। मूल इकरारनामा 8क1/2 में हिबा संपत्ति का वर्णन किया गया है। आशिक पुत्र कल्लू द्वारा मौखिक हिबा की गयी संपत्ति मकान ब्रहमपुरा, बरेली जिसकी चौहद्दी में पूरब में सड़क पुख्ता, पश्चिम में मकान रामस्वरूप, उत्तर में रास्ता व मकान पन्नालाल व दक्षिण में रास्ता दिखाया है गया है। वादी द्वारा कार्यालय नगर निगम बरेली का जल कर, गृह कर व सीवर कर की रसीद कागज सं0 9क1 दाखिल की गयी हैं। मुस्लिम विधि के अंतर्गत हिबा की निम्नलिखित परिभाषा दी गयी है—

हिबा— हिबा, दान और गिफ्ट का ही एक रूप है जिसमें कोई व्यक्ति अपनी संपत्ति को किसी अन्य व्यक्ति को दान करता है। कोई भी व्यक्ति अपने द्वारा अर्जित की गयी संपत्ति को किसी अन्य को जितनी चाहे उतनी हिबा कर सकता है।

मुल्ला के अनुसार हिबा असल में संपत्ति का स्थानांतरण है।

इस प्रकार मुस्लिम विधि के अंतर्गत हिबा के लिए निम्नलिखित आवश्यक तथ्य हैं—

1. हिबा के पक्षकार मुस्लिम होने चाहिए।
2. हिबा करने वाला व्यक्ति वयस्क स्वच्छचित्त होना चाहिए और किया गया अंतरण स्वच्छ एवं सम्मत होना चाहिए।
3. हिबा की जाने वाली वस्तु पर दाता का स्वामित्व होना चाहिए।
4. दानग्रहिता द्वारा दान की गयी वस्तु को स्वीकार किया जाना चाहिए।
5. हिबा बिना किसी प्रतिफल के होना चाहिए।
6. कब्जे का परिदान होना चाहिए।

उपरोक्त हिबा के आवश्यक तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए यह विदित होता है कि वादी के पक्ष में आशिक पुत्र कल्लू द्वारा की गयी मौखिक हिबा विधि मान्य है। जहां तक मौखिक हिबा का प्रश्न है, वहां यह उल्लेखनीय है कि मुस्लिम विधि में मौखिक हिबा पर कोई प्रतिबंध नहीं है।

इस संबंध में उच्चतम न्यायालय की विधि व्यवस्था **महबूब साहब बनाम सईद इस्माइल व अन्य 1995 एस0सी0सी0(3) 690** में यह अवधारित किया गया है कि मुस्लिम विधि द्वारा किये गये दान का लिखित होना और फलस्वरूप उसके पंजीकृत होना आवश्यक नहीं है। वैध दान के लिए दान द्वारा घोषणा दानग्रहिता द्वारा या उसके नाम पर दान को प्रत्यक्ष या परोक्ष रूप से स्वीकार किया जाना व कब्जा देना आवश्यक है। उपरोक्त माननीय विधि व्यवस्था उपरोक्त वाद में पूर्णतः लागू होती है। आशिक पुत्र कल्लू द्वारा विवादित मकान चौहद्दी वर्णित वादपत्र का मौखिक हिबा दिनांक 16.05.1988 विधि मान्य है। वादी पर अपने वाद को साबित करने का पूर्ण सिद्धिभार होता है। इस संबंध में धारा 101 भारतीय साक्ष्य अधि० के प्रावधान का उल्लेख किया जाना प्रासंगिक है जो निम्नलिखित है—

भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 101 के तहत **“जब कोई व्यक्ति किसी तथ्य का अस्तित्व साबित करने के लिए आबद्ध है तब यह कहा जाता है कि उस व्यक्ति पर सबूत का भार है।”**

वादी द्वारा वादपत्र में वर्णित अभिकथनों के समर्थन में पी०डब्लू० 1 आफताब रजा खां को न्यायालय में परीक्षित कराया गया है। पी०डब्लू० 1 आफताब रजा खां द्वारा अपने मुख्य परीक्षा साक्ष्य शपथ पत्र 20क2 के पैरा 2 में कहा है कि, **“वादी एक किता मकान स्थित ब्रहमपुरा बरेली जिसका हद्दअबा नीचे लिखा है, का मालिक काबिज व दाखिल है। वादी को मकान निजाई आशिक पुत्र कल्लू से दिनांक 16.05.88 को जुबानी हिबा के जरिये प्राप्त हुआ था।”**

इस संबंध में पी०डब्लू० 1 आफताब रजा खां द्वारा प्रतिपरीक्षा में कहा गया है कि, **“इस विवादित मकान पर आफताब रजा खां का कब्जा मकान निजाई आशिक पुत्र कल्लू से हिबा जुबानी प्राप्त हुआ। हिबा जुबानी के समय गवाहान रहीमवक्श और मोहम्मदुल्ला के समक्ष किया गया। दिनांक 14.01.1990 को बतौर गवाहान इकरारनामा मिजाज हुसैन कातिब द्वारा तहरीर और तकमील किया गया।”**

इस प्रकार पी०डब्लू० 1 आफताब रजा खां के बयान से स्पष्ट होता है कि वादी के पक्ष में आशिक पुत्र कल्लू द्वारा दिनांक 16.05.88 को मौखिक हिबा किया गया था जिसके आधार पर वादी विवादित भूमि पर काबिज दाखिल है।

पी०डब्लू० 2 अब्दुल वहीद द्वारा मौखिक साक्ष्य शपथ पत्र 29क2 में कथन किया गया है कि, **“वादी आशिक पुत्र कल्लू को भलीभांति जानता था। आशिक मकान सं० 1/1 ब्रहमपुरा बरेली के मालिक थे। उन्होंने शादी नहीं की थी और न ही उनके कोई औलाद थी। आफताब रजा खां जो कि इनके दोस्त का बेटा है, वह ही अभी देखभाल करता है। दिनांक 16.05.88 को वादी व मोहम्मदुल्ला व अन्य लोगों के सामने आशिक ने अपना मकान सं० 1/1 ब्रहमपुरा बरेली को आफताब रजा खां को हिबा जुबानी किया था और आफताब ने हिबा को स्वीकार कर लिया था और तभी से आफताब मालिक हो गये। उसके पौने दो साल बाद दिनांक 14.01.1990 को आशिक ने दिनांक 16.05.88 को हिबा जुबानी का कबूलियतनामा तहरीर व तकमील किया था और वादी के सामने उस कबूलियतनामे पर निशानी अंगूठा लगाया था और उसके वाद बहैसियत हस्ताक्षर किये थे। हिबा के बाद से आफताब रजा खां ही इस मकान के मालिक हैं और किरायेदार से किराया वसूल करते हैं।”**

पी०डब्लू० 2 अब्दुल वहीद द्वारा प्रतिपरीक्षा में कथन किया गया है कि, **“जिसका मुकदमा चल रहा है मकान सं० 1/1 ब्रहमपुरा बरेली में स्थित है। आफताब रजा खां पुत्र हामिद खां उनके दोस्त का बेटा है जिसके पक्ष में हिबा कराया गया था। दिनांक 16.05.88 को आशिक पुत्र कल्लू ने अपने मकान का जुबानी हिबा लोगों के सामने किया था। आफताब ने हिबा को स्वीकार किया था और तब से आफताब मालिक हो गया। हिबा पर हस्ताक्षर आशिक ने मेरे सामने किये थे और इस इकरारनामा पर वादी ने शपथकर्ता ने अपने हस्ताक्षर किये थे। असल इकरारनामा पत्रावली पर दाखिल है।”**

इस प्रकार पी०डब्लू० 2 अब्दुल वहीद के बयान से यह स्पष्ट होता है कि आशिक पुत्र कल्लू द्वारा संपत्ति को वादी को हिबा किया गया था और वादी द्वारा हिबा को स्वीकार किया गया

था जिसके आधार पर वादी दिनांक 16.05.1988 से मालिक काबिज है। इस संबंध में वादी की ओर से दाखिल मूल इकरारनामा 8क पी0डब्लू0 2 द्वारा अपने बयान से साबित किया गया है।

डी0डब्लू0 1 परवेज द्वारा मौखिक साक्ष्य शपथ पत्र 31क2 दाखिल कर यह कथन किया गया है कि, "शपथकर्ता ने वादी को नवंबर 2015 तक का किराया अदा कर दिया है उसके बाद पड़ोसियों ने बताया कि वादी मकान का मालिक नहीं है। तब शपथकर्ता ने वादी से हिबा का सबूत मांगा और किराया देना बंद कर दिया तब वादी ने प्रस्तुत वाद दायर किया।"

डी0डब्लू0 1 परवेज द्वारा अपनी प्रतिपरीक्षा में कहा गया है कि, "मैं अपने पिता के समय से किराये पर रह रहा हूँ। मैंने 15 नवंबर 2020 तक किराया अदा किया है लेकिन कुछ पड़ोसियों ने बताया कि वादी मकान का मालिक नहीं है तब से किराया देना बंद कर दिया है। आशिक पुत्र कल्लू ने दिनांक 16.05.1988 को एक हिबा किया था। इकरारनामा भी दाखिल किया है साथ ही मालिक आफताब रजा खां को ही मानता है। मुझे वादी को किराया देने में कोई ऐतराज नहीं है।"

इस प्रकार डी0डब्लू0 1 परवेज के बयान से स्पष्ट है कि डी0डब्लू0 1 ने अपनी प्रतिपरीक्षा में विरोधाभासी बयान दिया है तथा डी0डब्लू0 1 परवेज ने मौखिक परीक्षा में अभिकथित कथनों की प्रतिपरीक्षा में सम्पुष्टि नहीं की है। अतः उपरोक्त आधार पर वादी मुख्य वाद बिंदु सं0 1 को अपने पक्ष में साबित करने में सफल रहा है। अतः उपरोक्त वाद बिंदु सं0 1 वादी के पक्ष में सकारात्मक व प्रतिवादी के विरुद्ध नकारात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है।

निस्तारण वाद बिंदु सं0 2 न्यायालय द्वारा वाद बिंदु सं0 2 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या वाद का मूल्यांकन कम किया गया है ? न्यायालय द्वारा यह वाद बिंदु आदेश दिनांक 23.05.2016 द्वारा वादी के पक्ष में सकारात्मक रूप से व प्रतिवादी के विरुद्ध नकारात्मक रूप से निस्तारित किया जा चुका है। उक्त आदेश इस निर्णय का अंश रहेगा।

निस्तारण वाद बिंदु सं0 3 न्यायालय द्वारा वाद बिंदु सं0 3 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या प्रदत्त न्यायशुल्क अपर्याप्त है ? न्यायालय द्वारा यह वाद बिंदु आदेश दिनांक 23.05.2016 द्वारा वादी के पक्ष में सकारात्मक रूप से व प्रतिवादी के विरुद्ध नकारात्मक रूप से निस्तारित किया जा चुका है। उक्त आदेश इस निर्णय का अंश रहेगा।

निस्तारण वाद बिंदु सं0 4 न्यायालय द्वारा वाद बिंदु सं0 4 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या वादी किसी उपशम को पाने का अधिकारी है ? चूंकि मुख्य वाद बिंदु सं0 1 वादी के पक्ष में सकारात्मक रूप से निर्णीत हो चुका है। अतः इस न्यायालय की राय में वादी किसी अन्य अनुतोष को पाने का अधिकारी नहीं है।

उपरोक्त तथ्यों एवं परिस्थितियों एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य के आकलन के आधार पर यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि वादी प्रस्तुत वाद में अपने वादपत्र में वर्णित आधारों को अपने पक्ष में साबित करने में पूर्णतः सफल रहा है। अतः न्यायालय की राय में वादी का वाद डिक्की किये जाने योग्य है।

आदेश

वादी का वाद सव्यय आज्ञप्त किया जाता है। वादी मकान सं0 1/1 स्थित ब्रहमपुरा, जिला बरेली चौहद्दी पूरब में सड़क पुख्ता, पश्चिम में मकान रामस्वरूप, उत्तर में रास्ता व मकान पन्नालाल व दक्षिण में रास्ता का मालिक काबिज उद्घोषित किया जाता है।

दिनांक— 05.10.2021

(विमलेश सरोज)
सिविल जज सी0डि0/त्वरित न्यायालय,
बरेली।

आज यह निर्णय मेरे द्वारा खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित, दिनांकित कर सुनाया गया।

दिनांक— 05.10.2021

(विमलेश सरोज)
सिविल जज सी0डि0/त्वरित न्यायालय,
बरेली।