



न्यायालय : अपर जिला न्यायाधीश, राजगढ़, जिला अलवर (राज.)

पीठासीन अधिकारी : डॉ. लेखपाल शर्मा, आर.जे.एस.,
(जिला न्यायाधीश संवर्ग)

दीवानी अपील संख्या : 48/23/2024
सी.आई.एस. नंबर : 23/2024

01. फूलचंद बैरवा पुत्र स्व. श्री गणेशीलाल उम्र 58 साल निवासी विकास
काँलोनी तहसील राजगढ़, जिला अलवर (राज.)

.....अपीलान्ट/प्रतिवादी

ब न अ म

01. बेनीप्रसाद पुत्र श्री रामजीलाल उम्र करीब 53 साल निवासी मौहल्ला
खेलकोठन स्टेशन रोड राजगढ़ तहसील राजगढ़, जिला अलवर (राज.)

.....रेस्पोंडेन्ट/वादी

**“न्यायालय अपर सिविल न्यायाधीश, राजगढ़ (अलवर) के पीठासीन अधिकारी
श्री हर्षित शर्मा, आर.जे.एस. द्वारा दीवानी मूल वाद संख्या 34/81/2018
(161/2023) में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 22.03.2024
के विरुद्ध दीवानी नियमित अपील”**

उपस्थिति:-

- (1) विद्वान अधिवक्ता श्री अजय निदानिया, अपीलान्ट/प्रतिवादी की ओर से।
- (2) विद्वान अधिवक्ता श्री अशोक पटेल, रेस्पोंडेन्ट/वादी की ओर से।

:: निर्णय ::

दिनांक: 07 मई, 2026

01. अपीलान्ट/प्रतिवादी फूलचंद की ओर से यह दीवानी नियमित अपील विद्वान विचारण न्यायालय अपर सिविल न्यायाधीश, राजगढ़ जिला अलवर द्वारा दीवानी वाद संख्या 34/81/2018 (161/2023) उनवान बेनीप्रसाद बनाम फूलचंद में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 22.03.2024 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है। चूंकि अपीलान्ट मूल प्रकरण में प्रतिवादी तथा रेस्पोंडेन्ट वादी थे। अतः इस निर्णय में भी अपीलान्ट को प्रतिवादी व रेस्पोंडेन्ट को वादी कहकर संबोधित किया जाएगा।

02. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि रेस्पोंडेन्ट/वादी की ओर से दिनांक 28.05.2018 को अपीलान्ट/प्रतिवादी के विरुद्ध एक वाद बाबत बेदखली व दिलवाए जाने बाबत बकाया किराया एवं अंतकालीन लाभ का इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि “वादी की मिलकियत मकबूजा की एक पुख्ता दुकान वाके स्टेशन रोड कस्बा राजगढ़, जिला अलवर में स्थित है जो दुकान तरफ दक्षिण को देखती हुई है। उक्त दुकान की हदूदात निम्न प्रकार है तरफ पूर्व दुकान रामजीलाल, तरफ पश्चिम खेत रामजीलाल, तरफ उत्तर सडक सरकारी व तरफ दक्षिण सडक सरकारी। उक्त दुकान को प्रतिवादी ने बरूये किरायानामा

(डॉ. लेखपाल शर्मा, आर.जे.एस.)



दिनांक 10.01.1992 वादी से 425/—रुपए माहवार पर किराये पर लेकर किरायानामा तहरीर व तकमील कर वादी को दे दिया और वादी ने दुकान पर प्रतिवादी को कब्जा दे दिया। तभी से वादी उक्त दुकान पर बहैसियत किरायेदार काबिज है। प्रतिवादी ने किराया तहरीर व तकमील करने के कुछ अरसे तक किराया अदा किया और उसके द्वारा किराया की अदायगी नहीं करने पर वादी द्वारा प्रतिवादी के विरुद्ध न्यायालय श्रीमान के समक्ष एक दावा बाबत इनखिलाय व किराया वसूली के संबंध में बअनुवान बेनीप्रसाद बनाम फूलचंद मुकदमा नंबर 34/26/2000 दायर किया, जिस वादपत्र में पक्षकारान के बीच आपस में राजीनामा के आधार पर दिनांक 07.05.2016 को दावा वादी डिक्री फरमा दिया गया। पक्षकारान के बीच जो राजीनामा हुआ है, जिसमें वादी अपनी विवादित किरायेशुदा दुकान वाके स्टेशन रोड जो अब मरम्मत तलब है, की मरम्मत करा कर उक्त दुकान को सही हालत में कर देगा और चूंकि उक्त दुकान की दीवारें पट्टियों का वजन सहन करने लायक नहीं है इसलिए उस पर पट्टियों के स्थान पर टीनशेड डाल देगा। प्रतिवादी वर्तमान किराया 425/— रूपये से बढ़ाकर 01.06.2016 से 1000/—रुपये शब्देन एक हजार रूपये प्रतिमाह किराया अदा करने लग जावेगा। यदि एक जून तक मकान मालिक दुकान को दुरुस्त नहीं कराता है तो जिस दिन दुकान दुरुस्त करा देगा, उसी दिन से एक हजार रूपए प्रतिमाह किराया लेने का अधिकारी होगा। इस पर वादी द्वारा मुताबिक राजीनामा विवादित दुकान को दिनांक 20.05.2017 तक दुरुस्त कर दी है और मुताबिक दुरुस्ती वादी, प्रतिवादी से दिनांक 01.06.2016 से एक हजार रूपए प्रतिमाह किराया प्राप्त करने का अधिकारी है। वादी द्वारा उपरलिखित राजीनामा के मुताबिक विवादित दुकान को दुरुस्त कर प्रतिवादी को सम्भला दी गई। इसके उपरांत वादी द्वारा प्रतिवादी से विवादित दुकान का किराया अदा करने बाबत निवेदन किया तो प्रतिवादी टालबाल करता चला आ रहा है और दिनांक 01.06.2016 से आज तक किराया अदा नहीं किया है और अब उसने किराया देने से इंकार कर दिया। प्रतिवादी द्वारा वादी को किराया देने से इंकार कर देने पर वादी द्वारा अपने वकील श्री प्रदीप दीक्षित द्वारा दिनांक 25.02.2018 को एक नोटिस इस आशय का दिलाया कि आप एक माह के उपरांत उक्त दुकान को खाली करके किराये का भुगतान करके रसीद प्राप्त करें और उक्त दुकान पर कब्जा मेरे पक्षकार को सम्भलावे अन्यथा बाद गुजरने मियाद नोटिस आपके खिलाफ दुकान खाली कराने बाबत न्यायालय में वाद पेश किया जावेगा, जिसके समस्त हर्जे, खर्चे की जिम्मेवारी आपकी होगी। जिस नोटिस पर प्रतिवादी की तामिल हो जाने के बावजूद जवाब प्रतिवादी ने नहीं दिया व प्रतिवादी ने बाद तामील न तो वादी को किराया अदा किया है और ना ही दुकान को खाली कर वादी को सम्भलाई है। वादी के प्रतिवादी की ओर इस विवादित दुकान का किराया दिनांक 01.06.2016 से 01.06.2018 तक 1000 रूपए प्रति माहवार के हिसाब से 24 माह का 24,000/— रूपए बकाया किराया निकल रहा है, जिस किराया राशि को प्रतिवादी बावजूद तलब तकाजा अदा नहीं करने के बाद अब वादी प्रतिवादी को अपना किरायेदार नहीं रखना चाहता है और दुकान को खाली करवाना चाहता है। जब तक विवादित दुकान खाली होकर वादी को नहीं संभलाई जावे, तब तक को वादी विवादित दुकान का किराया 1000/—रुपए प्रतिमाह व दुकान पर बहैसियत अतिक्रमी उपयोग—उपभोग करने की एवज में बतौर हर्जाना के 2000/रुपए प्रतिमाह के हिसाब से मीन्स प्रोफिट खाली होने



तक प्रतिवादी से प्राप्त करने का अधिकारी है। दावा हाजा के लिए बिनायदावी दिनांक 25.02.2018 को प्रतिवादी को नोटिस देकर उसकी किरायेदारी समाप्त करने व दिनांक 01.06.2016 प्रत्येक माह की हर तारीख को प्रतिवादी द्वारा विवादित दुकान का किराया अदा नहीं करने पर पैदा हुई, जिससे दावा वादी अंदर मियाद पेश है तथा अंत में वादी का वाद, वादपत्र में चाहे गये अनुतोषों के आधार पर डिक्री किये जाने का निवेदन किया।”

03. अपीलान्त/प्रतिवादी की ओर से उक्त वाद का जवाब दावा प्रस्तुत कर वादपत्र में वर्णित महत्वपूर्ण तथ्यों को गलत होना कथन करते हुए अस्वीकार किया तथा कथन किया कि, “वादी के द्वारा पैरा नंबर 02 में जो हदूदात दुकान की दर्ज की है, वह गलत दर्ज की है। उक्त दुकान प्रतिवादी के पास किराये पर नहीं है और प्रतिवादी का उक्त दुकान से कोई संबंध व सरोकार नहीं है। प्रतिवादी के पास उक्त वाद वर्णित दुकान किराये पर नहीं है। प्रतिवादी को उक्त दुकान दिनांक 10.01.1992 को 425/-रूपए प्रतिमाह किराये पर देने व उसका किरायानामा तहरीर करने का सवाल ही पैदा नहीं होता है और असल किरायानामा वादी ने पेश नहीं करा है। प्रतिवादी उक्त वादपत्र में वर्णित दुकान का किरायेदार नहीं है। वादी को प्रतिवादी के विरुद्ध वादपत्र प्रस्तुत करने का कोई अधिकार नहीं है। प्रतिवादी के पास उक्त दुकान किराये पर नहीं है। वादी द्वारा महज प्रतिवादी को तंग व परेशान करने की नियत से यह वादपत्र प्रस्तुत किया है। वादी व प्रतिवादी के मध्य उक्त दुकान का इन्खलाय का कोई वादपत्र न्यायालय में विचाराधीन नहीं रहा है और ना ही कोई राजीनामा ही हुआ है। हम पक्षकारान के मध्य राजीनामा हुआ, वो दुकान दूसरी दुकान है। वादी द्वारा सभी तथ्य गलत दर्ज किए हैं जो काबिल खारिज हैं। वादी के द्वारा प्रतिवादी को उक्त दुकान जो वादपत्र में वर्णित है, का कोई नोटिस प्रेषित नहीं किया है। वादी के द्वारा किराये की राशि का तकादा करने का व प्रतिवादी पर उक्त विवादित दुकान का किराया बकाया होने पर प्रश्न की पैदा नहीं होता है। प्रतिवादी जब उक्त दुकान विवादित का किरायेदार ही नहीं है तो वादी, प्रतिवादी से हर्जाना राशि के रूप में कोई राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। वादी को कोई बिनायदावी पैदा नहीं होती है और प्रतिवादी की किरायेदारी समाप्त करने का वादी को कोई अधिकार नहीं है। अपने अतिरिक्ति कथनों में प्रतिवादी द्वारा यह कथन किया गया कि वादी के द्वारा उक्त वादपत्र में जो विवादित दुकान होना दर्ज किया है, का प्रतिवादी किरायेदार नहीं है। प्रतिवादी के पास जो दुकान किराये पर है वो दुकान प्रतिवादी के पास लंबे समय से किराये पर है जिसका किराया वर्तमान में 425/-रूपये प्रतिमाह से है तथा प्रतिवादी उक्त किरायेशुदा दुकान का किराया नियमित रूप से दुकान के मालिक को अदा करता रहा है। प्रतिवादी की तरफ वादी का कोई किराया बकाया नहीं है। सही तथ्य इस प्रकार है कि हम पक्षकारान के मध्य आपस में उक्त दुकान के संबंध में कभी कोई राजीनामा नहीं हुआ है तथा जिस दुकान का राजीनामा हुआ था वो दुकान दूसरी दुकान है। जिसके बाबत प्रतिवादी व वादी के मध्य एक राजीनामा दिनांक 07.05.2016 को तहरीर कराया जाकर न्यायालय श्रीमान के समक्ष पेश किया गया है। उस राजीनामों के मुताबिक वादी बेनीप्रसाद को अपने खर्च पर प्रतिवादी के पास जो दुकान किराये पर है, मरम्मत कराकर देनी थी लेकिन वादी बेनी प्रसाद के द्वारा आज तक मुताबिक राजीनामा के प्रतिवादी की किरायेशुदा दुकान को दुरुस्त नहीं कराया है और वादी बेनी



प्रसाद के द्वारा न्यायालय के आदेश को स्वतः ही स्वेच्छा से भंग किया है। प्रतिवादी के पास जो दुकान किराये पर है, के संबंध में वादी से दिनांक 22.10.2017 को वादी बेनीप्रसाद से मुताबिक राजीनामा दुकान को दुरुस्त कराने का व दुकान पर टीनशेड डालने का निवेदन किया तो वादी बेनीप्रसाद ने दुकान की मरम्मत कराने से व पट्टियों के स्थान पर टीनशेड डालने से इंकार कर दिया। उसके बाद प्रतिवादी ने वादी बेनीप्रसाद से स्वयं के द्वारा अपने खर्च पर दुकान की मरम्मत कराने का निवेदन किया तो वादी बेनीप्रसाद के द्वारा मरम्मत कराने की अनुमति भी नहीं दी तो प्रतिवादी के द्वारा वादी बेनीप्रसाद को जवाब नोटिस प्रेषित किया कि आप तुरंत प्रभाव से दुकान की मरम्मत कराये, जिससे प्रतिवादी आपको मुताबिक राजीनामा बढा हुआ किराया अदा कर सके। वादी के द्वारा प्रतिवादी को जो नोटिस दिया है, उस दुकान पर भी प्रतिवादी किरायेदार नहीं है तो वादी को प्रतिवादी को नोटिस देने का कोई मतलब नहीं है तथा उक्त तथाकथित नोटिस विधि विरुद्ध होने के कारण वादी को कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं तथा उक्त तथाकथित नोटिस से वादी को प्रतिवादी की किरायेदारी समाप्त करने का कोई अधिकार नहीं है तथा ना ही उक्त नोटिस से प्रतिवादी की कोई किरायेदारी ही समाप्त होती है। वादी के द्वारा वादपत्र के साथ जो दस्तावेज पेश किए हैं, जो सभी फर्जी व बनावटी दस्तावेज हैं तथा उन दस्तावेजों का प्रतिवादी की दुकान से कोई सम्बंध नहीं है। वादी के द्वारा जो रसीद पेश की है, वो भी बनावटी व फर्जी है। वादी के द्वारा उक्त तथाकथित रसीद में दर्ज तारीख को काटकर सन् 2016 दर्ज किया है, जिसको देखकर स्पष्ट लगता है कि वादी के द्वारा 2010 को काटकर 2016 दर्ज किया गया है। उक्त तथाकथित रसीद से वादी को कोई मदद नहीं मिलती है। जब प्रतिवादी उक्त दुकान पर किरायेदार ही नहीं है तो नोटिस से किरायेदारी समाप्त करना स्वतः ही गलत हो जाता है। पावती रसीद भी वादी के द्वारा पोस्टमेन से मिल कर फर्जी व नुमाईशी तैयार कराई है, जिस पर वादी के द्वारा ही किसी के अंग्रेजी में हस्ताक्षर करके पेश की गई है जबकि प्रतिवादी अंग्रेजी ना तो लिखना जानता है ना ही पढ़ना जानता है तथा अंत में वादी द्वारा प्रस्तुत वाद मय हर्जा खर्चा खारिज किये जाने का निवेदन किया।”

04. उभयपक्षों के अभिवचनों के आधार पर विचारण न्यायालय द्वारा दिनांक 17.01.2020 को निम्न तनकीयात कायम की गई:—

1. क्या प्रतिवादी ने वादी से 12,000/—रूपये वार्षिक के हिसाब से वादपत्र के मद संख्या 01 में अंकित जायदाद किराये पर ले रखी है और प्रतिवादी, वादी का किरायेदार है ?

.....वादी

2. क्या वादी ने जरिये नोटिस प्रतिवादी की किरायेदारी को समाप्त कर दिया है और वादी विवादित जायदाद को प्रतिवादी से खाली करवाकर दखल प्राप्त करने का अधिकारी है ?

.....वादी

3. क्या वादी, वादपत्र के अनुतोष खण्ड 'बी' में वर्णितानुसार किराया प्राप्त करनपे का अधिकारी है ?

.....वादी

4. अनुतोष ?



05. वादी की ओर से साक्ष्य में गवाह पी.डब्ल्यू. 01 बेनीप्रसाद, पी.डब्ल्यू. 02 रामजीलाल सैनी की साक्ष्य लेखबद्ध कराई गई तथा दस्तावेजी साक्ष्य में निम्न दस्तावेजात प्रदर्शित करवाए गए:-

क्र.सं.	दस्तावेज का विवरण
प्रदर्श-1	पक्षकारों के बीच पूर्व में चले मुकदमे की डिक्री
प्रदर्श-2	पूर्व दावे में हुए राजीनामे की प्रति
प्रदर्श-3	रसीद बाबत रिपेयरिंग करवाने दुकान
प्रदर्श-4	विधिक नोटिस
प्रदर्श-5 व 6	पोस्टल रसीद
प्रदर्श-7 व 8	ए.डी. व पावती रसीद

06. प्रतिवादी की ओर से साक्ष्य में गवाह डी.डब्ल्यू. 01 फूलचंद बैरवा की साक्ष्य लेखबद्ध कराई गई तथा दस्तावेजी साक्ष्य में किसी भी दस्तावेज को प्रदर्शित नहीं करवाया गया।

07. उभयपक्षकारान की बहस सुनकर विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा दिनांक 22.03.2024 को निम्न प्रकार निर्णय पारित किया गया कि, "एतद्वारा वादी का वाद, प्रतिवादी के विरुद्ध स्वीकार किया जाकर निम्नानुसार डिक्री किया जाता है:-

(1) प्रतिवादी इस निर्णय की दिनांक से 03 माह की अवधि समाप्त होने पर वादग्रस्त दुकान, जिसका विवरण वादपत्र की चरण संख्या 1 व 2 में वर्णित है, का खाली वास्तविक भौतिक आधिपत्य वादी को सुपुर्द करेगा।

(2) वादी, प्रतिवादी से वादग्रस्त दुकान का बकाया किराया रूपये 24,000/-रूपये अक्षरशः चौबीस हजार रूपये प्राप्त करने का अधिकारी है।

(3) वादी, प्रतिवादी से माह जुलाई 2018 से किरायेशुदा दुकान का वास्तविक आधिपत्य प्राप्त होने तक 1500/-रूपये अक्षरशः एक हजार पांच सौ रूपये प्रतिमाह की दर से अंतरकालिन लाभ प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

वाद व्यय पक्षकारान अपना-अपना वहन करेंगे। डिक्री पर्चा अलग से मुर्तीब हो।"

08. उक्त निर्णय व डिक्री दिनांक 22.03.2024 के विरुद्ध अपीलान्त/प्रतिवादी की ओर से उक्त निर्णय व डिक्री को चुनौती देते हुए यह अपील प्रस्तुत की गई है।

09. अपीलान्त/प्रतिवादी की ओर से अपने अपील मीमों में कथन किया गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 22.03.2024 विधिक प्रावधानों व पत्रावली पर उपलब्ध पक्षकारान की प्लीडिंग्स व साक्ष्य के विपरीत है एवं मात्र कयासों पर आधारित है अतः सरसरी तौर पर निरस्तनीय है। विद्वान विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय में कायम विवाद्यकों का निर्णय वादी/रेस्पॉन्डेंट के पक्ष में करके विधिक भूल की है। अपील के



साथ प्रस्तुत दस्तावेजात को देखने मात्र से स्पष्ट है कि विचारण न्यायालय के द्वारा बिना अपने विवेक व मस्तिष्क का इस्तेमाल किए ही उक्त आलोच्य निर्णय व डिक्री पारित की गई है, जिसे न्यायालय श्रीमान के द्वारा अपास्त किया जाना न्यायहित में आवश्यक है। वादी के द्वारा पूर्व में एक वाद संख्या 34/26/2000 बउनवानी बैनीप्रसाद बनाम फूलचन्द के नाम से न्यायालय सिविल न्यायाधीश राजगढ जिला अलवर के समक्ष प्रस्तुत किया गया था जिसमें वादी व प्रतिवादी के मध्य राजीनामा हो गया गया था, जिस राजीनामा के आधार पर न्यायालय द्वारा दिनांक 07.05.2016 को डिक्री पारित की थी, जो कि उक्त डिक्री राजीनामे की डिक्री थी, जो कि एक अन्तिम डिक्री थी, जिसके विरुद्ध विधितः कोई अपील भी नहीं की जा सकती थी। अतः वादी के द्वारा उक्त राजीनामे की डिक्री को निष्फल करने के लिए वादी द्वारा उक्त द्वितीय वाद गलत रूप से संस्थित किया गया, जिसका उसे अधिकार नहीं है बल्कि वादी को उक्त राजीनामे की डिक्री का जरिये इजराय निष्पादन करवाया जाना था, जो उसने आज दिनांक तक नहीं किया है। विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष वादी/रेस्पोंडेन्ट के द्वारा जो वाद प्रस्तुत किया गया, वह जिस सम्पति के सम्बन्ध में प्रस्तुत किया गया, वह वाद विचारण न्यायालय के समक्ष सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं होने के कारण या तो सम्बन्धित न्यायालय में पेश करने हेतु लौटा दिया जाना चाहिये था या उक्त वाद प्रारम्भिक स्तर पर ही खारिज फरमा दिया जाना था क्योंकि उक्त वाद बार्ड बाई लॉ विधि द्वारा वर्जित होने के कारण विचारण न्यायालय को उसे सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं था, बावजूद इसके विचारण न्यायालय के द्वारा उक्त वाद निर्णित करना विधि के प्रावधानों के विपरीत होने के कारण उक्त निर्णय व डिक्री अपास्त किया जाना न्यायहित में आवश्यक है। वादी द्वारा स्वयं को उक्त विवादित सम्पति का मालिक बताकर वाद प्रस्तुत किया गया था। वास्तव में उक्त सम्पति का मालिक वादी ना होकर दीगर व्यक्ति रामजीलाल पुत्र भौरैलाल था, जिसके मालिकाना हक के सम्बन्ध में वादी के द्वारा ऐसा कोई दस्तावेजात पत्रावली पर पेश नहीं किया गया, जिससे की वादी का उक्त सम्पति से कोई लेना-देना हो। वादी द्वारा स्वयं अपनी जिरह में इस तथ्य को स्वीकार करता है कि उक्त सम्पति का मालिक स्वयं वह ना होकर दीगर व्यक्ति रामजीलाल पुत्र भौरैलाल है, जिसकी ओर से उक्त वाद प्रस्तुत किया जाना चाहिये था परन्तु उक्त वाद वादी के द्वारा प्रस्तुत किया गया, जिसके आधार पर भी उक्त वाद चलने योग्य नहीं था। क्योंकि वादी के किसी प्रकार से कोई हक अधिकार प्रभावित नहीं हो रहे थे और ना ही वादी किसी प्रकार से उक्त वाद प्रस्तुत करने का अधिकारी था। बावजूद इसके विचारण न्यायालय के द्वारा उक्त वाद निर्णित करना विधि के प्रावधानों के विपरीत होने के कारण उक्त निर्णय व डिक्री अपास्त किया जाना न्यायहित में आवश्यक है। उक्त वाद प्रस्तुत करने से पूर्व वादी ने जरिये अधिवक्ता एक नोटिस उक्त सम्पति/दुकान के किराये व खाली कर वादी को सम्भलाने बाबत 25.02.2018 को जरिये रजि. डाक से दिया गया परन्तु उक्त नोटिस अपीलान्ट/प्रतिवादी को कभी प्राप्त ही नहीं हुआ। वादी के द्वारा कूटरचना करते हुये व सम्बन्धित डाक विभाग के कर्मचारी से मिलीभगत कर उक्त नोटिस की पावति पर किसी अन्य व्यक्ति राजेश नाम के व्यक्ति के हस्ताक्षर अंग्रेजी में कर उक्त नोटिस अपीलान्ट/प्रतिवादी को प्राप्त करना जाहिर करते हुये वादपत्र नोटिस प्राप्त करना अंकित किया गया परन्तु श्रीमान न्यायालय के द्वारा इस तथ्य को कतई गौर ना किया जाकर प्रदर्श पी-7 व 8 जिस पर अपीलान्ट के हस्ताक्षर नहीं है



और ना ही जिस पर अपीलान्त की तामील हुई है, फिर किस आधार पर विचारण न्यायालय के द्वारा उक्त नोटिस की तामील मानते हुये उक्त आलोच्य निर्णय व डिक्री पारित किया गया। बावजूद इसके विचारण न्यायालय के द्वारा उक्त वाद निर्णित करना विधि के प्रावधानों के विपरित होने के कारण उक्त निर्णय व डिक्री अपास्त किया जाना न्यायहित में आवश्यक है। वादी/रेस्पोंडेन्ट के द्वारा अपने वादपत्र में विवादित परिसर का किरायानामा या ऐसा कोई दस्तावेजात विचारण न्यायालय के समक्ष पत्रावली में प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे यह साबित होता हो कि वादी व प्रतिवादी के मध्य किरायेदारी का सम्बन्ध हो। वास्तविकता में उक्त दुकान अपीलान्त के द्वारा किराये पर ली गई थी, उसके वास्तविक मालिक रामजीलाल पुत्र भौरैलाल के नाम से किरायानामा बनाया गया था परन्तु वास्तविक मालिक रामजीलाल के द्वारा उक्त सम्पति दुकान के किराये व परिसर को खाली करवाने बाबत कभी कोई विधिक कार्यवाही अमल में नहीं लाई गई। दिनांक 07.05.2016 को जिस दुकान का वादी व प्रतिवादी के मध्य राजीनामा हुआ था, वह दुकान दूसरी थी, जिस पर वादी का कोई मालिकाना हक अधिकार नहीं है क्योंकि वादी द्वारा स्वयं की दुकान को पूर्व टीनशेड डालने के लिए खाली करवा लिया था क्योंकि दिनांक 07.05.2016 को जो राजीनामा हुआ था, उस राजीनामे के अनुसार उक्त दुकान की दीवारे जर्जर हो जाने के कारण पट्टीयो का वजन सहने लायक नहीं रही थी। साथ ही उक्त दुकान का जर्जर ढांचा गिर सकता था और जनधन की हानि की पूरी सम्भावना थी, जिसके कारण अपीलान्त के द्वारा उक्त वादी की दुकान खाली करके दीगर व्यक्ति रामजीलाल पुत्र भौरैलाल की दुकान जो कि लोहे की टीनशेड से ढकी हुई थी, 425/- रुपये महिने के हिसाब से किराये पर ली गई थी। जिसमें अपीलान्त आज दिनांक तक 425/- रुपये किराया अदा कर बिना किसी रोक टोक के अपना व्यवसाय कर अपना व अपने परिवार का पालन पोषण कर रहा है। बावजूद इसके विचारण न्यायालय के द्वारा इस तथ्य पर कतई गौर नहीं किया कि बिना किसी परिसर को खाली किये उसकी मरम्मत करना व पट्टीयां उतारकर लोहे की टीनशेड डालना सम्भव नहीं है तो बिना परिसर को खाली किये उक्त परिसर को मरम्मत कर अपीलान्त को पुनः किराये पर देना मिथ्या साबित हो जाता है। वादी के द्वारा अपने वाद के समर्थन में अपने रिश्तेदार भगवान सहाय पुत्र हरसहाय माली निवासी पटायरी की डूंगरी, राजगढ़ के द्वारा जारी टाईपशुदा रसीद बतौर साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत की गई है जिसमें अंकित किया गया है कि उक्त दुकान पर चददर डालने व रिपेयरिंग का कार्य करने का सम्पूर्ण ठेका जो दिनांक 10.05.2016 को राशि 9000/- रुपये में लिया गया, को दिनांक 20.05.2016 को पूर्ण कर रकम प्राप्त करने की लिखित रसीद दी गई। उक्त दस्तावेजात को देखने मात्र से ही स्पष्ट जाहिर होता है कि उक्त रसीद में अंकित दिनांक में कांट-छांट की गई है उक्त रसीद वाद प्रस्तुत होने के बाद कूटरचना करते हुये बनाई गई है। उक्त रसीद में दिनांक 20.05.2018 को काटकर 20.05.2016 की गई जबकि वादी के द्वारा अपने वादपत्र में व साक्ष्य शपथ पत्र में रसीद की दिनांक 20.05.2017 अंकित की गई तथा वादी द्वारा अपनी जिरह में स्पष्ट बतलाया गया कि वादी के द्वारा दिनांक 20.05.2016 को दुकान की रिपेयरिंग व चददर डालकर सही करवाने का कार्य किया गया, जिसकी रसीद प्रदर्श पी-3 है। परन्तु श्रीमान के समक्ष यह तथ्य लाना अति आवश्यक है कि दिनांक 07.05.2016 को जो राजीनामा विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत हुआ था, उसके अनुसार दिनांक



01.06.2016 को दुकान दुरस्त करवाकर एक जून 2016 तक अपीलान्त को देगा। उसके बाद ही बढ़ा हुआ किराया 1000/- अदा किया जायेगा। परन्तु वादी ने अपने वादपत्र में और ना ही साक्ष्य में यह तथ्य अंकित किया या बतलाया कि उसके द्वारा अपीलान्त/प्रतिवादी को मरम्मत व चदर डालने बाबत दुकान खाली करने हेतु कब सूचना दी या किस दिनांक को नोटिस दिया हो कही अंकित नहीं किया गया जबकि अपीलान्त के द्वारा स्वेच्छा से उक्त दुकान की मरम्मत व चदर डालने हेतु खाली कर वादी का सम्मला दी। परन्तु वादी के द्वारा उक्त दुकान की ना तो कभी मरम्मत करवाई गई और ना ही चदरे डलवाई गई। बार-बार अपीलान्त के द्वारा तकाजा किये जाने के बावजूद भी वादी के द्वारा उक्त दुकान की मरम्मत व चदरे डालने का कार्य नहीं किया गया तो अपीलान्त ने रामजीलाल पुत्र भौरेलाल की दुकान जो कि कुछ समय के लिए ही ली गई थी, में ही नियमित रूप से अपना व्यवसाय करना शुरू कर दिया गया तथा तभी से आज दिनांक तक अपीलान्त अपना व्यवसाय रामजीलाल की उक्त दुकान में ही कर रहा है। जिस व्यक्ति भगवान सहाय के द्वारा दिनांक 20.05.2016 की रसीद बनाई गई है उसने ना तो चदरो की कीमत अंकित की है और ना ही रसीद के साथ चदरे खरीदने के बिल प्रस्तुत किये है और किस रेट पर उक्त दुकान की मरम्मत का कार्य किया गया कही अंकित नहीं किया गया। यहाँ यह भी अंकित किया जाना अनिवार्य है कि उक्त रसीद पर ना तो बेनीप्रसाद स्वयं के और ना ही अपीलान्त के हस्ताक्षर है, जिससे यह जाहिर होता हो कि उक्त कार्य वास्तव में किया गया है। उक्त रसीद पर गवाहान के हस्ताक्षर भी नहीं है जिससे की उक्त रसीद की सत्यता पर प्रश्नचिन्ह लगता है। साथ ही वादी के द्वारा उक्त रसीद जारी करने के सम्बन्ध में भगवान सहाय पुत्र हरसहाय माली को बतौर गवाह साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे उक्त रसीद की सत्यता साबित नहीं हो सकी। इन सभी तथ्यों पर विचारण न्यायालय ने कतई गौर नहीं किया और अधिवक्ता वादी के प्रभाव में आकर आनन-फानन में उक्त निर्णय व डिक्री पारित कर दी गई। वादी के द्वारा अपनी जिरह में यह तथ्य स्पष्ट अंकित किया गया है कि उसके मध्य राजीनामा दिनांक 01.06.2016 को हुआ था तो राजीनामे से पूर्व उक्त दुकान की मरम्मत व चदरे डालने बाबत रसीद दिनांक 20.05.2016 को किस आधार पर जारी की गई, अपने आप में सन्देह पैदा करती है। आगे वादी अपनी जिरह में यह भी तथ्य अंकित करता है कि वादी प्रदर्श पी-3 मैने तहसील में ही लिखवाई थी और उस पर ना तो मेरे हस्ताक्षर है और ना ही फूलचन्द के हस्ताक्षर है। आगे स्वयं वादी यह तथ्य भी जिरह में स्वीकार करता है कि रसीद में सन् 2010 को काटकर 2016 किया गया है जिससे भी स्पष्ट है कि उक्त रसीद कूटरचना करके वाद दायर करने के बाद बनाई गई है जबकि वादी स्वयं अपने द्वारा प्रस्तुत वाद को असफल होने के बावजूद भी वादी के अधिवक्ता के प्रभाव में आकर उक्त वाद वादी के हक में निर्णित किया गया है जो कि प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत है। विचारण न्यायालय के द्वारा अपने निर्णय दिनांक 22.03.2024 के द्वारा निर्णय की मद संख्या 16 में किराये की राशि का दिनांक 01.06.2016 से 1000/- रुपये प्रतिमाह होना अंकित किया है, इस सम्बन्ध में वादी के द्वारा किसी प्रकार का कोई दस्तावेजात, साक्ष्य या अपनी जिरह में एक हजार रुपये किराया तय हुआ हो, कही अंकित नहीं किया गया हो जिससे उक्त किराये की राशि 1000/- रुपये तय करना श्रीमान न्यायालय के क्षेत्राधिकार के बाहर होने के कारण उक्त बावजूद इसके विचारण न्यायालय ने उक्त वाद



वादी के हक में डिक्री कर प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत जाकर उक्त निर्णय व डिक्री पारित की है जो कि निरस्त किये जाने योग्य है। विचारण न्यायालय को मात्र वादी के द्वारा यह अंकित कर दिये जाने से कि उक्त विवादित परिसर का किराया 1000 रुपये है जो कि विचारण न्यायालय में अपने निर्णय में तय किया गया है जबकि किसी परिसर का किराया तय करने का क्षेत्राधिकार किराया अधिकरण को विशेष अधिनियम बनाकर सुनवाई व निर्णित करने का अधिकार दिया गया है ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय को उक्त किराया तय करने का किसी प्रकार का कोई अधिकार नहीं था। वादी स्वयं अपनी साक्ष्य के शपथ पत्र में यह तथ्य स्वीकार करता है कि वर्तमान किराया 425/- रुपये है, जिसे किसी भी सूरत में ढाई से तीन गुणा नहीं बढ़ाया जा सकता जबकि राजस्थान किराया अधिनियम 2015 के अनुसार पांच प्रतिशत की सालाना का किराया नहीं बढ़ाया जा सकता जबकि विचारण न्यायालय के द्वारा उक्त तथ्यों पर भी कतई गौर नहीं किया जाकर उक्त आदेश दिनांक 22.03.24 पारित किया गया है जो कि निरस्त किये जाने योग्य है। वादी ने अपने वाद पत्र के मद संख्या 5 में अंकित किया गया है कि यदि वादी उक्त दुकान को टीनशेड डलवाकर दुरस्त करवाकर प्रतिवादी का सम्भलवा देगा, उसी दिन से वादी प्रतिवादी से 1000 रुपये प्रतिमाह किराया लेने का अधिकारी होगा परन्तु वादी के द्वारा 20 मई 2017 तक उक्त दुकान को टीनशेड लगाकर व दुकान को दुरस्त करवाकर प्रतिवादी को नहीं सम्भलाई जो कि स्वयं वादी अपने वादपत्र के मद संख्या 6 में स्वीकार करता है तो ऐसी सूरत में 01.06.2016 से विचारण न्यायालय के द्वारा किसी आधार पर 1000 रुपये महिना किराया प्रतिवादी पर तय किया गया, विचारण न्यायालय के द्वारा अपने आदेश दिनांक 22.03.2024 में स्पष्ट नहीं किया गया, जिससे भी उक्त निर्णय व डिक्री निरस्त किये जाने योग्य है। विचारण न्यायालय के द्वारा पूर्व में समान तथ्यों, समान पक्षकारों व समान विवादित विषयवस्तु को लेकर पूर्व में प्रस्तुत किये गये वाद संख्या 34/26/2000 बउनवानी बेनीप्रसाद बनाम फूलचन्द को दिनांक 07.05.2016 को आपसी राजीनामे के आधार पर निर्णित कर डिक्री किया गया, जिसमें राजीनामा को डिक्री का पार्ट बनाया गया उन्ही तथ्यों पर वादी के द्वारा पुनः समान विवादित विषयवस्तु को लेकर एक नया वाद विचारण न्यायालय के समक्ष दिनांक 29.05.2018 को प्रस्तुत किया गया। उक्त दोनों वादों के पक्षकार व विवाद की विषयवस्तु समान होने के कारण दीवानी प्रक्रिया संहिता की धारा 11 के अनुसार पूर्व न्याय का सिद्धान्त लागू होता है ऐसी स्थिति में जब पूर्व में उक्त विवादित बिन्दु को समान पक्षकारों के मध्य समान विषयवस्तु व अनुतोष को लेकर निर्णय किया जा चुका है तो द्वितीय वाद किसी भी सूरत में पोषणीय नहीं था बावजूद इसके विचारण न्यायालय के द्वारा द्वितीय वाद को सुनवाई हेतु ग्रहण कर उक्त वाद में निर्णय व डिक्री वादी के हक में पारित की गई जो कि प्रारम्भ से ही विधि विरुद्ध होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है तथा अंत में अपील स्वीकार की जाकर विचारण न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 22.03.2024 को मय हर्जा खर्चा निरस्त किये जाने का निवेदन किया।

10. अपील के संबंध में उभयपक्षकारान की बहस सुनी गयी।

11. अपीलान्त/प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता की ओर से मुख्यतः अपने अपील मीमो में वर्णित तथ्यों की पुनरावृत्ति करते हुए तर्क दिया गया है कि विवादित पुख्ता दुकान वादी की मिलकियत की है, जिस दुकान को प्रतिवादी ने



बरूये किरायानामा दिनांक 10.01.1992 वादी से 425/—रूपए माहवार पर किराये पर लेकर किरायानामा तहरीर व तकमील कर वादी को दे दिया और वादी ने दुकान पर प्रतिवादी को कब्जा दे दिया। तभी से वादी उक्त दुकान पर बहैसियत किरायेदार काबिज है। प्रतिवादी द्वारा किराया की अदायगी नहीं करने पर वादी द्वारा प्रतिवादी के विरुद्ध न्यायालय श्रीमान के समक्ष एक दावा बाबत् इनखिलाय व किराया वसूली के संबंध में बअनुवान बेनीप्रसाद बनाम फूलचंद मुकदमा नंबर 34/26/2000 दायर किया, जिस वादपत्र में पक्षकारान के बीच आपस में राजीनामा के आधार पर दिनांक 07.05.2016 को दावा वादी डिक्री फरमा दिया गया। पक्षकारान के बीच जो राजीनामा हुआ है, जिसमें वादी अपनी विवादित किरायेशुदा दुकान वाके स्टेशन रोड जो अब मरम्मत तलब है, की मरम्मत करा कर उक्त दुकान को सही हालत में कर देगा और चूंकि उक्त दुकान की दीवारें पट्टियों का वजन सहन करने लायक नहीं है इसलिए उस पर पट्टियों के स्थान पर टीनशेड डाल देगा। प्रतिवादी वर्तमान किराया 425/— रूपये से बढ़ाकर 01.06.2016 से 1000/—रूपये शब्देन एक हजार रूपये प्रतिमाह किराया अदा करने लग जावेगा। यदि एक जून तक मकान मालिक दुकान को दुरुस्त नहीं कराता है तो जिस दिन दुकान दुरुस्त करा देगा, उसी दिन से एक हजार रूपए प्रतिमाह किराया लेने का अधिकारी होगा। जिस पर वादी द्वारा मुताबिक राजीनामा विवादित दुकान को दिनांक 20.05.2017 तक दुरुस्त कर दी है और मुताबिक दुरुस्ती वादी, प्रतिवादी से दिनांक 01.06.2016 से एक हजार रूपए प्रतिमाह किराया प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रतिवादी द्वारा वादी को दिनांक 01.06.2016 से आज तक किराया अदा नहीं किया है और अब उसने किराया देने से इंकार कर दिया। प्रतिवादी द्वारा वादी को किराया देने से इंकार कर देने पर वादी द्वारा अपने वकील श्री प्रदीप दीक्षित द्वारा दिनांक 25.02.2018 को एक नोटिस दिया, जिस नोटिस पर प्रतिवादी की तामिल हो जाने के बावजूद जवाब प्रतिवादी ने नहीं दिया व प्रतिवादी ने बाद तामिल न तो वादी को किराया अदा किया है और ना ही दुकान को खाली कर वादी को सम्भलाई है। वादी के प्रतिवादी की ओर इस विवादित दुकान का किराया दिनांक 01.06.2016 से 01.06.2018 तक 1000 रूपए प्रति माहवार के हिसाब से 24 माह का 24,000/— रूपए बकाया किराया निकल रहा है, जिस किराया राशि को प्रतिवादी बावजूद तलब तकाजा अदा नहीं करने के बाद अब वादी प्रतिवादी को अपना किरायेदार नहीं रखना चाहता है और दुकान को खाली करवाना चाहता है। अतः उन्होंने अपील स्वीकार की जाकर विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांकित 22.03.2024 को निरस्त किये जाने का निवेदन किया।

12. रेस्पोंडेन्ट/वादी के विद्वान अधिवक्ता की ओर से तर्क दिया गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश पत्रावली पर उपलब्ध मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्यों का विधिपूर्वक पूर्ण रूप से विवेचन कर पारित किया गया है जो कि विधि सम्मत है। उनका यह भी तर्क है कि उक्त विवादित दुकान वह नहीं है, जिसके संबंध में अपीलार्थी व रेस्पोंडेन्ट के मध्य दिनांक 07.05.2016 को राजीनामा के आधार पर डिक्री पारित हुई थी बल्कि यह उस दुकान से भिन्न दुकान है। उनका यह भी तर्क है कि जब अपीलार्थी व रेस्पोंडेन्ट के मध्य विवादग्रस्त दुकान के मध्य पूर्व में ही संस्थित दावे में दिनांक 07.05.2016 को जरिये राजीनामा डिक्री हो चुका है तो उन्हीं पक्षकारों के बीच उसी विवादग्रस्त



दुकान को लेकर पृथक से दीवानी दावा संस्थित नहीं किया जा सकता है जबकि रेस्पोंडेंट/वादी को चाहिए था कि वह उस राजीनामा दिनांक 07.05.2016 की इजराय कार्यवाही संस्थित करता। इसलिए कानूनन जिस विवादग्रस्त सम्पत्ति के संबंध में पक्षकारों के बीच राजीनामा के आधार पर डिक्री पारित हो चुकी हो, उसी विवादग्रस्त सम्पत्ति के संबंध में पुनः दावा नहीं लाया जा सकता है। उनका यह भी तर्क है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा अपने निर्णय व डिक्री में कोई कानूनी भूल नहीं की गई है अपितु विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा विधिनुसार उक्त निर्णय पारित किया है, जिसमें हस्तक्षेप किए जाने का कोई आधार नहीं है। अतः उक्त तर्कों के आधार पर अपील सारहीन होना कथन करते हुए खारिज किये जाने का निवेदन किया।

13. मैंने विद्वान अधिवक्तागण के तर्कों पर मनन किया, अपील की सम्पूर्ण पत्रावली तथा विचारण न्यायालय की पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया।

14. विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा कायम की गयी तनकीयात पर इस अपीलीय न्यायालय का विवेचन व निष्कर्ष निम्न प्रकार है:-

विवादक संख्या 01, 02 व 03 :-

15. उक्त तीनों विवादक एक-दूसरे से अंतर संबंधित होने के कारण सुविधा की दृष्टि एवं साक्ष्य की पुनरावृत्ति से बचने के लिए उक्त तीनों विवादकों का निस्तारण एक साथ किया जा रहा है।

16. उक्त तीनों विवादकों को साबित करने का भार वादी पर था। विद्वान विचारण न्यायालय ने उक्त तीनों विवादकों को वादी के पक्ष में विनिश्चित किया है।

विवादक संख्या 01 में वादी को यह साबित करना है कि, “क्या प्रतिवादी ने वादी से 12,000/- रुपये वार्षिक के हिसाब से वाद पत्र के मद संख्या 01 में अंकित जायदाद किराये पर ले रखी है और प्रतिवादी, वादी का किरायेदार है ?”

विवादक संख्या 02 में वादी को यह साबित करना है कि, “क्या वादी ने जरिये नोटिस प्रतिवादी की किरायेदारी को समाप्त कर दिया है और वादी विवादित जायदाद को प्रतिवादी से खाली करवाकर दखल प्राप्त करने का अधिकारी है ?”

विवादक संख्या 03 में वादी को यह साबित करना है कि, “क्या वादी, वादपत्र के अनुतोष खण्ड ‘बी’ में वर्णितानुसार किराया प्राप्त करने का अधिकारी है ?”

17. उक्त विवादकों के संबंध में वादी की ओर से अपने वादपत्र में यह अभिवचन अंकित किए गए हैं कि विवादित पुख्ता दुकान वादी की मिलकियत की है, जिस दुकान को प्रतिवादी ने बरूये किरायानामा दिनांक 10.01.1992 वादी से 425/-रुपए माहवार पर किराये पर लेकर किरायानामा तहरीर व तकमील कर वादी को दे दिया और वादी ने दुकान पर प्रतिवादी को कब्जा दे दिया। तभी से वादी उक्त दुकान पर बहैसियत किरायेदार काबिज है। प्रतिवादी द्वारा किराया की अदायगी नहीं करने पर वादी द्वारा प्रतिवादी के विरुद्ध न्यायालय श्रीमान के समक्ष एक दावा बाबत् इनखिलाय व किराया



वसूली के संबंध में बअनुवान बेनीप्रसाद बनाम फूलचंद मुकदमा नंबर 34/26/2000 दायर किया, जिस वादपत्र में पक्षकारान के बीच आपस में राजीनामा के आधार पर दिनांक 07.05.2016 को दावा वादी डिक्री फरमा दिया गया। पक्षकारान के बीच जो राजीनामा हुआ है, जिसमें वादी अपनी विवादित किरायेशुदा दुकान वाके स्टेशन रोड जो अब मरम्मत तलब है, की मरम्मत करा कर उक्त दुकान को सही हालत में कर देगा और चूंकि उक्त दुकान की दीवारें पट्टियों का वजन सहन करने लायक नहीं है इसलिए उस पर पट्टियों के स्थान पर टीनशेड डाल देगा। प्रतिवादी वर्तमान किराया 425/- रूपये से बढ़ाकर 01.06.2016 से 1000/-रूपये शब्देन एक हजार रूपये प्रतिमाह किराया अदा करने लग जावेगा। यदि एक जून तक मकान मालिक दुकान को दुरुस्त नहीं कराता है तो जिस दिन दुकान दुरुस्त करा देगा, उसी दिन से एक हजार रूपए प्रतिमाह किराया लेने का अधिकारी होगा। जिस पर वादी द्वारा मुताबिक राजीनामा विवादित दुकान को दिनांक 20.05.2017 तक दुरुस्त कर दी है और मुताबिक दुरुस्ती वादी, प्रतिवादी से दिनांक 01.06.2016 से एक हजार रूपए प्रतिमाह किराया प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रतिवादी द्वारा वादी को दिनांक 01.06.2016 से आज तक किराया अदा नहीं किया है और अब उसने किराया देने से इंकार कर दिया। प्रतिवादी द्वारा वादी को किराया देने से इंकार कर देने पर वादी द्वारा अपने वकील श्री प्रदीप दीक्षित द्वारा दिनांक 25.02.2018 को एक नोटिस दिया, जिस नोटिस पर प्रतिवादी की तामिल हो जाने के बावजूद जवाब प्रतिवादी ने नहीं दिया व प्रतिवादी ने बाद तामिल न तो वादी को किराया अदा किया है और ना ही दुकान को खाली कर वादी को सम्भलाई है। वादी के प्रतिवादी की ओर इस विवादित दुकान का किराया दिनांक 01.06.2016 से 01.06.2018 तक 1000 रूपए प्रति माहवार के हिसाब से 24 माह का 24,000/- रूपए बकाया किराया निकल रहा है, जिस किराया राशि को प्रतिवादी बावजूद तलब तकाजा अदा नहीं करने के बाद अब वादी प्रतिवादी को अपना किरायेदार नहीं रखना चाहता है और दुकान को खाली करवाना चाहता है।

इसके विपरीत प्रतिवादी ने अपने जवाब दावे में यह अभिवचन किए गए है कि वादी द्वारा अपने वादपत्र में जो दुकान दर्ज की है वह गलत है। उक्त दुकान प्रतिवादी के पास किराये पर नहीं है और प्रतिवादी का उक्त दुकान से कोई संबंध व सरोकार नहीं है। वादी द्वारा महज प्रतिवादी को तंग व परेशान करने की नियत से यह वादपत्र प्रस्तुत किया है। वादी व प्रतिवादी के मध्य उक्त दुकान का इन्खलाय का कोई वादपत्र न्यायालय में विचाराधीन नहीं रहा है और ना ही कोई राजीनामा ही हुआ है। हम पक्षकारान के मध्य राजीनामा हुआ, वो दुकान दूसरी दुकान है। वादी के द्वारा प्रतिवादी को उक्त दुकान जो वादपत्र में वर्णित है, का कोई नोटिस प्रेषित नहीं किया है। वादी के द्वारा किराये की राशि का तकादा करने का व प्रतिवादी पर उक्त विवादित दुकान का किराया बकाया होने पर प्रश्न की पैदा नहीं होता है। प्रतिवादी जब उक्त दुकान विवादित का किरायेदार ही नहीं है तो वादी, प्रतिवादी से हर्जाना राशि के रूप में कोई राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। वादी के द्वारा उक्त वादपत्र में जो विवादित दुकान होना दर्ज किया है, का प्रतिवादी किरायेदार नहीं है। प्रतिवादी के पास जो दुकान किराये पर है वो दुकान प्रतिवादी के पास लंबे समय से किराये पर है जिसका किराया वर्तमान में 425/-रूपये प्रतिमाह से है



तथा प्रतिवादी उक्त किरायेशुदा दुकान का किराया नियमित रूप से दुकान के मालिक को अदा करता रहा है। प्रतिवादी की तरफ वादी का कोई किराया बकाया नहीं है। पक्षकारान के मध्य आपस में उक्त दुकान के संबंध में कभी कोई राजीनामा नहीं हुआ है तथा जिस दुकान का राजीनामा हुआ था वो दुकान दूसरी दुकान है। जिसके बाबत प्रतिवादी व वादी के मध्य एक राजीनामा दिनांक 07.05.2016 को तहरीर कराया जाकर न्यायालय श्रीमान के समक्ष पेश किया गया है। उस राजीनामों के मुताबिक वादी बेनीप्रसाद को अपने खर्च पर प्रतिवादी के पास जो दुकान किराये पर है, मरम्मत कराकर देनी थी लेकिन वादी बेनी प्रसाद के द्वारा आज तक मुताबिक राजीनामा के प्रतिवादी की किरायेशुदा दुकान को दुरुस्त नहीं कराया है। वादी के द्वारा वादपत्र के साथ जो दस्तावेज पेश किए हैं, जो सभी फर्जी व बनावटी दस्तावेज हैं तथा उन दस्तावेजों का प्रतिवादी की दुकान से कोई सम्बंध नहीं है। वादी के द्वारा जो रसीद पेश की है, वो भी बनावटी व फर्जी है। वादी के द्वारा उक्त तथाकथित रसीद में दर्ज तारीख को काटकर सन् 2016 दर्ज किया है, जिसको देखकर स्पष्ट लगता है कि वादी के द्वारा 2010 को काटकर 2016 दर्ज किया गया है। उक्त तथाकथित रसीद से वादी को कोई मदद नहीं मिलती है। जब प्रतिवादी उक्त दुकान पर किरायेदार ही नहीं है तो नोटिस से किरायेदारी समाप्त करना स्वतः ही गलत हो जाता है। पावती रसीद भी वादी के द्वारा पोस्टमेन से मिल कर फर्जी व नुमाईशी तैयार कराई है।

18. उभयपक्षकारान द्वारा दिय गये अभिवचनों के आधार पर पत्रावली के अवलोकन से दर्शित होता है कि वादी/रेस्पॉडेन्ट द्वारा विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष मूल दावे में जिस दुकान को विवादग्रस्त बताया गया है, उस दुकान के संबंध में अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष मुख्य रूप से यह तर्क लिया गया था कि उक्त विवादित दुकान वह नहीं है, जिसके संबंध में अपीलार्थी व रेस्पॉडेन्ट के मध्य दिनांक 07.05.2016 को राजीनामा के आधार पर डिक्री पारित हुई थी बल्कि यह उस दुकान से भिन्न दुकान है।

विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा इस संबंध में अपने आक्षेपित निर्णय दिनांकित 22.03.2024 में उभयपक्ष की साक्ष्य का सम्यक् विवेचन करते हुए यह पाया गया है कि हस्तगत प्रकरण में विवादित दुकान वही है, जिसके संबंध में पक्षकारान के मध्य दिनांक 07.05.2016 को राजीनामा के आधार पर डिक्री पारित हुई थी।

19. इसके अतिरिक्त हस्तगत अपील में अपीलार्थी/प्रतिवादी का मुख्य रूप से यह तर्क रहा है कि जब अपीलार्थी व रेस्पॉडेन्ट के मध्य विवादग्रस्त दुकान के मध्य पूर्व में ही संस्थित दावे में दिनांक 07.05.2016 को जरिये राजीनामा डिक्री हो चुका है तो उन्हीं पक्षकारों के बीच उसी विवादग्रस्त दुकान को लेकर पृथक से दीवानी दावा संस्थित नहीं किया जा सकता है जबकि रेस्पॉडेन्ट/वादी को चाहिए था कि वह उस राजीनामा दिनांक 07.05.2016 की इजराय कार्यवाही संस्थित करता। इसलिए कानूनन जिस विवादग्रस्त सम्पत्ति के संबंध में पक्षकारों के बीच राजीनामा के आधार पर डिक्री पारित हो चुकी हो, उसी विवादग्रस्त सम्पत्ति के संबंध में पुनः दावा नहीं लाया जा सकता है।

इस संबंध में विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन



से यह दर्शित होता है कि पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य के आधार पर यह तथ्य निर्विवाद है कि हस्तगत प्रकरण में विवादग्रस्त सम्पत्ति अर्थात् दुकान के संबंध में वादी द्वारा पूर्व में बेदखली व किराया वसूली के अपीलार्थी/प्रतिवादी के विरुद्ध दावा मुकदमा नंबर 34/26/2000 दायर किया गया था, उस प्रकरण में दिनांक 07.05.2016 को उभयपक्षकारान के बीच राजीनामा के आधार पर डिक्री पारित हुई थी और उक्त राजीनामा प्रदर्श-2 के रूप में पत्रावली पर प्रदर्शित है। उक्त प्रश्नगत राजीनामा दिनांकित 07.05.2016 प्रदर्श-2 का अवलोकन किये जाने पर यह दर्शित होता है कि पक्षकारान के मध्य उक्त राजीनामे में किराया राशि के संबंध में सशर्त राजीनामा निष्पादित हुआ था, जिसके अनुसार विवादग्रस्त दुकान की पट्टियों के स्थान पर टीनशेड डलवाये जाने का दायित्व रेस्पोंडेन्ट/वादी पर था और उक्त दुरुस्ती के पश्चात् रेस्पोंडेन्ट/वादी तत्समय प्रचलित किराया राशि 425/-रूपये से बढ़ाकर 1,000/-रूपये प्रतिमाह प्राप्त करने हेतु अधिकृत किया गया था लेकिन साथ ही उक्त राजीनामा प्रदर्श-2 में यह भी शर्त थी कि यदि रेस्पोंडेन्ट/वादी उक्त विवादित दुकान में राजीनामा प्रदर्श-2 के अनुसार एक जून 2016 तक दुकान को दुरुस्त नहीं कराता है तो जिस दिन से वह उक्त दुकान की दुरुस्ती का कार्य करायेगा, उस दिन से प्रचलित किराया राशि 425/-रूपये के स्थान पर 1,000/-रूपये किराया प्रतिवादी से लेने का अधिकारी होगा।

उक्त राजीनामा प्रदर्श-2 दिनांकित 07.05.2016 के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उक्त कथित राजीनामा में तत्समय पक्षकारान के बीच विवाद की विषयवस्तु के संबंध में राजीनामा निष्पादित हुआ था, जिसके आधार पर न्यायालय द्वारा डिक्री पारित की गई थी लेकिन उक्त राजीनामा के आधार पर पारित डिक्री का तात्पर्य यह नहीं था कि पक्षकारान के बीच भविष्य में उक्त विवादग्रस्त दुकान के संबंध में उद्भूत होने वाले किसी भी विवाद का अंतिम निस्तारण हो गया हो जबकि राजीनामा प्रदर्श-2 के राजीनामा के माध्यम से उभयपक्षकारों के बीच विवादित दुकान के आगामी किराये की राशि का निर्धारण ही तय किया गया था। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी/प्रतिवादी का यह तर्क माने जाने योग्य नहीं है कि रेस्पोंडेन्ट/वादी उक्त राजीनामा दिनांक 07.05.2016 प्रदर्श-2 के आधार पर पारित डिक्री के पश्चात् उत्पन्न होने वाले किसी भी विवाद के संबंध में दावा दायर किये जाने का अधिकारी नहीं हो।

हस्तगत प्रकरण में जहां वादी द्वारा उक्त राजीनामा प्रदर्श-2 के निष्पादन व डिक्री के पश्चात् उत्पन्न हुए वाद हेतुक के संबंध में हस्तगत दावा न्यायालय के समक्ष संस्थित किया गया है इसलिए केवल राजीनामा प्रदर्श-2 के आधार पर पारित डिक्री के परिणामस्वरूप यह नहीं माना जा सकता कि वादी तत्पश्चात् कोई दावा लाये जाने का अधिकारी नहीं हो इसलिए विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी/प्रतिवादी का उक्त तर्क माने जाने योग्य नहीं है।

20. इसके अतिरिक्त विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा हस्तगत प्रकरण में निर्मित विवादकों जिनमें मुख्य रूप से विवादक संख्या 01 व 02 महत्वपूर्ण है, उनके किए गए विवेचन का अवलोकन किया जावे तो यह दर्शित होता है कि पक्षकारान द्वारा पत्रावली पर प्रस्तुत मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर यद्यपि यह तथ्य निर्विवादित पाया गया है कि रेस्पोंडेन्ट/वादी की विवादग्रस्त सम्पत्ति पर अपीलार्थी/प्रतिवादी बहैसियत किरायेदार काबिज है। पक्षकारान के बीच हस्तगत प्रकरण में वादी द्वारा अपने वादपत्र में किए गए



अभिवचनों के अनुसार मुख्य रूप से विवाद की विषयवस्तु यह बताई गई है कि उसके द्वारा पूर्व के दावे की डिक्री दिनांक 07.05.2016 जो पक्षकारान के बीच राजीनामा के आधार पर न्यायालय द्वारा पारित की गई थी, के अनुसार विवादग्रस्त दुकान की पट्टियां हटाकर उसके स्थान पर वादी द्वारा टीनशेड डलवाये जाने की दिनांक से तत्समय प्रचलित किराया राशि 425/—रूपये से बढ़ाकर 1,000/—रूपये कर दी जाएगी। वादी द्वारा उक्त विवादित दुकान को दिनांक 20.05.2017 तक दुरस्त करा दिया जाना उसने वादपत्र में बताया गया है और प्रतिवादी से दिनांक 01.06.2016 से 1,000/—रूपये प्रतिमाह किराया की मांग की गई है, जिसके संबंध में वादी का यह कथन रहा है कि दिनांक 01.06.2016 से दावा संस्थित किये जाने तक प्रतिवादी की ओर से कोई किराया उसे अदा नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में वादी द्वारा प्रतिवादी को इस संबंध में दिये गये नोटिस दिनांक 25.02.2018 से प्रतिवादी की किरायेदारी समाप्त कर किरायेदारी समाप्ति की दिनांक से 2,000/—रूपये अंतःकालीन लाभ चाहा गया है।

इस संबंध में प्रतिवादी की ओर से अपने जवाब दावे में यह कथन किए गए हैं कि वादी द्वारा नियत समय दिनांक 01.06.2016 तक विवादग्रस्त दुकान पर राजीनामा दिनांकित 07.05.2016 में अंकित शर्तानुसार पट्टियां हटाकर टीनशेड लगवाने का दुरुस्ती कार्य नहीं कराया गया था इसलिए वह दिनांक 01.06.2016 से 425/—रूपये के स्थान से 1,000/—रूपये बढ़ा हुआ किराया प्राप्त किये जाने का अधिकारी नहीं है।

21. इस संबंध में उभयपक्षकारान द्वारा पत्रावली पर पेश की गई मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य का अवलोकन किये जाने पर यह दर्शित होता है कि यद्यपि अपीलार्थी/प्रतिवादी गवाह डी.डब्ल्यू. 01 फूलचंद द्वारा अपनी प्रतिपरीक्षण के दौरान दिनांक 12.02.2024 को अपने जवाब में यह स्वीकार किया है कि यह सही है कि विवादग्रस्त दुकान पर आज चद्दर डली हुई है लेकिन वादी का इस संबंध में कथन रहा है कि उसके द्वारा दिनांक 01.06.2016 से पूर्व ही दिनांक 22.05.2016 को उक्त विवादग्रस्त दुकान पर पट्टियों की जगह टीनशेड लगाये जाने का दुरुस्ती कार्य करा दिया था। इस संबंध में रेस्पोंडेन्ट/वादी की ओर से विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष एक रसीद प्रदर्श-3 प्रदर्शित कराई गई है, जिसके माध्यम से रेस्पोंडेन्ट/वादी द्वारा यह कथन किए गए हैं कि उक्त रसीद दुरुस्ती कार्य करने वाले संबंधित ठेकेदार द्वारा दिनांक 20.05.2016 की जारीशुदा है। जिस पर विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा विश्वास व्यक्त करते हुए उक्त दस्तावेज के आधार पर वादी के कथनानुसार विवादग्रस्त दुकान पर दुरुस्ती कार्य दिनांक 20.05.2016 को कराया जाना माना है लेकिन उक्त रसीद प्रदर्श-3 का अवलोकन किया जावे तो यह दर्शित होता है कि उक्त रसीद पर यद्यपि भगवान सहाय ठेकेदार नामक व्यक्ति के हस्ताक्षर अवश्य है लेकिन उक्त व्यक्ति विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष साक्षी के रूप में परीक्षित नहीं हुआ है और उक्त रसीद प्रदर्श-3 के संबंध में स्वयं वादी गवाह पी.डब्ल्यू. 01 बेनीप्रसाद द्वारा जिरह के दौरान यह स्वीकार किया गया है कि प्रदर्श-3 रसीद में "एक्स" स्थान पर सन् 2010 का 2016 बनाया हुआ है और वह 2010 से 2016 किसके द्वारा किया गया है, उसे पता नहीं है।

इस संबंध में रसीद प्रदर्श-3 का अवलोकन किया जावे तो यह दर्शित होता है कि उक्त रसीद में "एक्स" स्थान पर अंकित दिनांक 20.05.2016 में



सन् 2016 के अंक 6 पर ऑवरराईटिंग की हुई है, जिसके संबंध में स्वयं वादी का स्पष्ट कथन रहा है कि यह ऑवरराईटिंग सन् 2010 की जगह 2016 की हुई है। इस संबंध में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा अपना कोई मत आक्षेपित निर्णय दिनांकित 22.03.2024 में प्रकट नहीं किया गया है कि उक्त रसीद प्रदर्श-3 पर सन् 2010 की जगह वर्ष 2016 अंकित की गई तो उक्त दस्तावेज किस प्रकार वादी के कथनानुसार दिनांक 20.05.2016 को विवादग्रस्त दुकान की दुरुस्ती के संबंध में विश्वसनीय है।

22. इसके अतिरिक्त पत्रावली पर वादी की ओर से प्रतिवादी को दिये गये नोटिस दिनांकित 25.02.2018 प्रदर्श-4 के रूप में प्रदर्शित कराया गया है, जिसके अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उक्त नोटिस में यद्यपि यह तथ्य अवश्य अंकित है कि विवादग्रस्त दुकान को नोटिस जारीकर्ता अधिवक्ता के पक्षकार द्वारा दुरुस्त करा दिया है लेकिन उस नोटिस प्रदर्श-4 में भी उस दिनांक का कोई उल्लेख नहीं है कि वादी द्वारा विवादग्रस्त दुकान का दुरुस्ती कार्य किस दिनांक को करा दिया गया था। ऐसी स्थिति में यदि यह मान भी लिया जाए कि प्रदर्श-4 दिनांकित 25.02.2018 वादी की ओर से जारीशुदा नोटिस की दिनांक तक भी उक्त विवादग्रस्त दुकान का दुरुस्ती कार्य हो चुका था तो इसके आधार पर यह तथ्य प्रमाणित नहीं होता है कि वादी द्वारा विवादग्रस्त दुकान का दुरुस्ती कार्य दिनांक 01.06.2016 से पूर्व करा दिया गया हो। ऐसी स्थिति में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा अपने आक्षेपित निर्णय दिनांकित 22.03.2024 के विवाद्यक संख्या 01, 02 व 03 के विवेचन में वादी द्वारा विवादग्रस्त दुकान पर किया गया दुरुस्ती का कार्य दिनांक 01.06.2016 से पूर्व का माने जाने का कोई आधार पत्रावली पर दृष्टिगत नहीं होता है।

इस संबंध में इस न्यायालय का यह विनम्र मत है कि हस्तगत प्रकरण में पक्षकारों के मध्य मुख्य विवाद के न्यायसंगत निस्तारण हेतु विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा प्रकरण में यह विवाद्यक पृथक से विरचित किया जावे कि “क्या वादी द्वारा पक्षकारान के बीच निष्पादित राजीनामा दिनांकित 07.05.2016 के अनुसार विवादग्रस्त दुकान पर दुरुस्ती का कार्य करा दिया गया था और यदि उक्त दुरुस्ती कार्य वादी की ओर से करा दिया गया था तो वह किस दिनांक को कराया गया, जिसके परिणामस्वरूप वादी द्वारा प्रतिवादी से उक्त दुरुस्ती कार्य की दिनांक से प्रचलित किराया राशि 425/-रूपये के स्थान पर 1,000/-रूपये प्राप्त किये जाने का अधिकारी हो।” अतः उपरोक्त प्रस्तावित विवाद्यक के संबंध में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उभयपक्षकारान की साक्ष्य लेखबद्ध करते हुए उक्त विवाद्यक का विनिश्चय विधि अनुसार उभयपक्ष को सुनवाई का अवसर देते हुए प्रकरण में न्याय सम्मत आदेश पारित किया जाना न्यायोचित पाया जाता है।

23. अतः विवाद्यक संख्या 01, 02 व 03 उपरोक्तानुसार विनिश्चित किये जाते हैं।

विवाद्यक संख्या 04 :-

24. उक्त विवाद्यक अनुतोष से संबंधित है। चूंकि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा विवाद्यक संख्या 01 लगायत 03 को सही रूप से वादी के पक्ष में विनिश्चित किए गए हैं। ऐसे में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा वादी का



वाद प्रतिवादी के विरुद्ध डिक्री किये जाने का जो निष्कर्ष पारित किया है, वह उचित एवं युक्तियुक्त नहीं है। ऐसे में अपीलान्त/वादी द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार किये जाने योग्य है।

:: आदेश ::

29. अतः अपीलान्त/प्रतिवादी फूलचंद द्वारा प्रस्तुत दीवानी अपील विरुद्ध रेस्पॉन्डेंट/वादी बेनीप्रसाद के स्वीकार की जाकर विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांकित 22.03.2024 अपास्त की जाती है एवं पत्रावली इस निर्देश के साथ विद्वान विचारण न्यायालय को प्रतिप्रेषित की जाती है कि वह अपील के पैरा संख्या 22 में अंकित पृथक से विवादक कि "क्या वादी द्वारा पक्षकारान के बीच निष्पादित राजीनामा दिनांकित 07.05.2016 के अनुसार विवादग्रस्त दुकान पर दुरुस्ती का कार्य करा दिया गया था और यदि उक्त दुरुस्ती कार्य वादी की ओर से करा दिया गया था तो वह किस दिनांक को कराया गया, जिसके परिणामस्वरूप वादी द्वारा प्रतिवादी से उक्त दुरुस्ती कार्य की दिनांक से प्रचलित किराया राशि 425/-रूपये के स्थान पर 1,000/-रूपये प्राप्त किये जाने का अधिकारी हो।" को कायम करते हुए उभयपक्षकारान की साक्ष्य लेखबद्ध करते हुए विवादकों का विनिश्चय विधि अनुसार उभयपक्ष को सुनवाई का अवसर देते हुए प्रकरण में न्याय सम्मत आदेश पारित करें।

30. खर्चा पक्षकारान अपना-अपना वहन करेंगे। तदनुसार डिक्री पर्चा तैयार किया जावे।

31. विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली निर्णय की प्रति के साथ अविलम्ब लौटाई जावे।

(डॉ. लेखपाल शर्मा)

अपर जिला न्यायाधीश, राजगढ़
जिला अलवर

32. निर्णय आज दिनांक 07.05.2026 को खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया गया।

(डॉ. लेखपाल शर्मा)

अपर जिला न्यायाधीश, राजगढ़
जिला अलवर