

न्यायालय:- अपर जिला न्यायाधीश संख्या 01, ब्यावर (ब्यावर)

पीठासीन अधिकारी - डॉ. वीनू नागपाल (आर.जे.एस.)(जिला न्यायाधीश संवर्ग)
 दीवानी अपील संख्या - 42/2024
 सी.आई.एस. संख्या - 42/2024

- श्री विजयनारायण पुत्र श्री कन्हैयालाल शर्मा, निवासी-बजारी भवन, नृसिंह मंदिर गली, ब्यावर, जिला ब्यावर (मृतक) जस्ये विधिक वारिसान-
- गीतिकर शर्मा पुत्र स्व. विजयनारायण शर्मा, (मृतक) जस्ये विधिक वारिसान-
 - श्रीमती भारती मिश्रा पत्नी स्व. श्री गीतिकर शर्मा,
 - मनन पुत्री स्व. श्री गीतिकर शर्मा,
 - उर्वशी पुत्री स्व. श्री गीतिकर शर्मा,
 - दिव्या पुत्री स्व. श्री गीतिकर शर्मा,
 निवासीगण-अजगर बाबा लिंक रोड, ब्यावर, जिला ब्यावर।
 - श्री यज्ञेश शर्मा पुत्र स्व. श्री विजयनारायण शर्मा, निवासी-छावनी, ब्यावर, जिला ब्यावर।

--अपीलार्थीगण/प्रतिवादीगण

ः बनाम ः

- श्रीमती कमला देवी पत्नी स्व. श्री मुरलीधर बजारी, निवासी-बजारी भवन, नृसिंह मंदिर गली, ब्यावर, जिला ब्यावर।

-- प्रत्यर्थी/वादिया

दीवानी अपील अंतर्गत धारा 96 राजस्थान परिसर (किराया नियंत्रण एवं बेदखली) अधि. 1950 सपठित आदेश 41 नियम 1 सपठित धारा 151 सिविल प्रक्रिया संहिता विरुद्ध निर्णय व डिक्री दिनांक 22.08.2024, जो श्री पंकज सांखला, आर.जे.एस. सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट, ब्यावर द्वारा दीवानी वाद संख्या 53/2003 (सी.आई.एस. संख्या 46961/2014) कमला देवी बनाम विजयनारायण व अन्य में पारित किया गया।

उपस्थित:-

- श्री अशोक अजमेरा एवं श्री जयप्रकाश जांगिड़, विद्वान अधिवक्तागण वास्ते अपीलार्थी संख्या 1/1 लगायत 1/4 एवं अपीलार्थी संख्या 02,
- श्री माधव गोपाल गर्ग, विद्वान अधिवक्ता वास्ते प्रत्यर्थी/वादिया

- निर्णय -

दिनांक:- 21.04.2026

1- अपीलार्थीगण/प्रतिवादीगण ने उक्त अपील विद्वान विचारण न्यायालय सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट, ब्यावर, जिला अजमेर द्वारा दीवानी वाद संख्या 53/2003 कमला देवी बनाम विजयनारायण व अन्य में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 22.08.2024 से क्षुब्ध होकर इस न्यायालय के समक्ष दिनांक 24.09.2024 को प्रस्तुत की है। अपील दर्ज रजिस्टर की गई।

2- प्रकरण के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार हैं कि वादिया/प्रत्यर्थी द्वारा अपीलार्थीगण/प्रतिवादीगण के विरुद्ध वाद पत्र प्रस्तुत कर वादपत्र के अभिवचनों में उल्लेख किया गया कि नगर परिषद ब्यावर की सीमा में नृसिंह मंदिर गली में एक अचल संपत्ति, जिसकी पुरानी नगर परिषद जायदाद संख्या 6/444 एवं नई संख्या 16 है, स्थित है। उक्त संपत्ति की प्रथम मंजिल में फतेहपुरिया चौपड़ से सरावगी मौहल्ला जाने वाली सड़क अर्थात् रामलीला नोहरा मार्ग स्थित उत्तरमुखी नाल से होकर ऊपर जाने पर पूर्वी ओर स्थित एक बड़ा कमरा उत्तरमुखी तीन गही, रूबरू पूर्वी एवं उत्तरी दिशा में स्थित बालकॉनी एवं इस बड़े कमरे के अंदर पूर्व मुखी एक छोटे कमरे में प्रतिवादी, वादिया के किरायेदार की हैसियत से काबिज है। प्रतिवादी की किरायेदारी प्रत्येक हिंदू महीने की बंदी 1 को शुरू होकर उसी माह की सुदी पूनम को समाप्त होती है। वर्तमान में किराये की दर 200/- रुपये एवं गृहकर रुपये 15/- है। प्रतिवादी ने जब-जब भी किराया अदा किया, वादिया की ओर से किराये की रसीद दी गई, जिसका प्रतिपण रसीद बुक में रहा है। प्रतिवादी ने किराये की अदायगी में लापरवाही की एवं जब भी किराया अदा किया, उस समय भी प्रतिवादी में किराया अवश्य ही बकाया रहा है। प्रतिवादी ने आखिरी बार दिनांक 31.10.2002 को जेठ बंदी संवत् 2049 अर्थात् दिनांक 17.05.1992 से मिति बैशाख सुद पूनम संवत् 2050 अर्थात् 06.05.1993 तक की अवधि का कुल किराया मय गृहकर 2,580/- रुपये अदा किया, जिस बाबत परिवादी की ओर से शैलेन्द्र बजारी द्वारा रसीद संख्या 678 दिनांक 31.10.2002 को प्रतिवादी के पुत्र यज्ञेश कुमार ने किराया अदायगी बाबत उक्त रसीद के प्रतिपण पर अपने हस्ताक्षर भी किये हैं। तत्पश्चात् मिति जेठ बंदी 1 संवत् 2050 अर्थात् दिनांक 07.05.1993 से देय माहवारी किराये की राशि प्रतिवादी ने वादिया व उसके प्रतिनिधि द्वारा अनेक बार तलब के बावजूद ना तो माह-ब-माह निविदत्त की, ना ही संदत्त की, न जरिये धनादेश प्रेषित की और ना ही वादिया से उसके बैंक खाते के विवरण की जानकारी कर उसमें जमा कराई और ना ही विधिवत् रूप से समक्ष न्यायालय में भी किराया जमा कराया है, जिसके कारण प्रतिवादी ने छह माह से भी अधिक का किराया बकाया रखकर स्वयं को किराये की अदायगी में व्यतिक्रमी बना कर बतौर किरायेदार काबिज रहने का अधिकार खो दिया। वादिया दिनांक 07.05.1993 से ही किराया प्राप्ति की अधिकारिणी है, किंतु गत तीन वर्षों से अधिक का किराया मियाद बाहर हो चुका है। अतः दिनांक 18.03.2003 तक के पिछले तीन वर्षों के किराये की राशि की वसूली ही मौजूदा वाद प्रस्तुत किया गया है, जो राशि किराये की 7,200/- रुपये व गृहकर 540/- रुपये कुल 7,740/- रुपये होती है। प्रतिवादी के किरायेशुदा परिसर का कुल क्षेत्रफल करीब 550 वर्गफीट है, जिसका वर्तमान बाजार मूल्य

1,20,000/- रुपये हैं एवं सम्पत्तियों की दर दिनोंदिन बढ़ती जा रही है। अतः उक्त क्षेत्र की प्रचलित किराये की दर को देखते हुए प्रतिवादी का किराया नगण्य है, जिससे प्रतिवादी अवैध रूप से लाभ प्राप्त कर रहा है, जिससे वादिया को अनावश्यक ही आर्थिक हानि हो रही है। ऐसी स्थिति में किरायाशुदा परिसर का उचित किराया 950/- रुपये प्रतिमाह न्यायहित में वादिया, प्रतिवादी से प्राप्त करने की अधिकारिणी है। नगर परिषद ब्यावर द्वारा 7.5 प्रतिशत की दर से किराये की राशि पर गृहकर वसूला जाता है, जो राशि 71.25/- रुपये भी उक्त मानक किराये के अतिरिक्त प्रतिवादी से वादिया प्राप्त करने की अधिकारिणी है। वादिया ने प्रतिवादी से बकाया किराया सहित भविष्य में उक्त दर से किराया अदा करने की दिनांक 27.03.2003 को जुबानी तौर पर मांग की, लेकिन प्रतिवादी ने इंकार कर दिया। अंत में निवेदन किया कि वाद बहक वादिया विरुद्ध प्रतिवादी सव्यय डिक्री किया जाकर इस आशय का अनुतोष चाहा कि (क) वाद पत्र के पद संख्या 01 में अंकित अचल सम्पत्ति में स्थित किरायेशुदा परिसर, जिसका विवरण वाद पत्र के पद संख्या 02 में अंकित किया गया है, से प्रतिवादी को बेदखल किया जाकर उसका वास्तविक एवं भौतिक रिक्त आधिपत्य वादिया को दिलाए जाने बाबत् आज्ञाप्ति तथा (ख) वाद पत्र के पद संख्या 12 में अंकित बकाया किराया एवं गृहकर की राशि 7,740/- रुपये की वसूली बाबत आज्ञाप्ति तथा (ग) वाद पत्र के पद संख्या 01 में अंकित सम्पत्ति में स्थित किरायाशुदा परिसर जिसका विवरण पद संख्या 02 वाद पत्र में अंकित किया गया है, का मानक किराया 950/- रुपये प्रतिमाह अलावा गृहकर कि जो वर्तमान इम 7.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष से 71.25/- रुपये प्रतिमाह होता है, के होना तय किये जाने बाबत् तथा (घ) दिनांक 19.03.2003 से वादिया को प्रतिवादी से उक्त अनुतोष क्रमांक "ग" में अंकित दर से किराया दिलवाये जाने बाबत् आज्ञाप्ति तथा (ङ) वाद में हुए वादिया के खर्चे बाबत् आज्ञाप्ति तथा (च) अन्य कोई भी अनुतोष जो वाद के तथ्यों को ध्यान में रखते हुए न्याय संगत एवं मुफीद वादिया हो और प्रदत्त किया जावे।

3- प्रतिवादी/अपीलार्थी की ओर से प्रतिवादपत्र एवं काउंटर क्लेम पेश कर मुख्य रूप से कथन किया गया कि वाद पत्र के पद संख्या 01 में अंकित जायदाद जो बजारी भवन के नाम से जानी जाती है तथा जिसका पुराना नगर परिषद नंबर 6/444 एवं नया नंबर 16 है, जो कि नृसिंह मंदिर के पास, नृसिंह मंदिर गली में स्थित है। प्रतिवादी के पास तथाकथित किरायेशुदा परिसर का कमरा तीन गही न होकर दो गही है, जिसके कमरे के आगे एक पोल है। किरायेशुदा परिसर के पश्चिम में गुल्लूमल सिंधी का किरायेशुदा परिसर न होकर किरायेशुदा परिसर की छत पर जाने वाली नाल पाबंद है तथा भूमि एवं भवन कर अधिनियम, 1973 के तहत निर्धारित जायदाद के बाजार मूल्य से अधिक मूल्य बतलाकर वादिया को प्रतिवादी से किरायेशुदा परिसर का किराया वसूल करने का अधिकार नहीं है। वर्तमान में किराये की दर 200/- रुपये व गृहकर 15/- रुपये प्रतिवादी द्वारा वादिया को दिया जा रहा है, किंतु 15/- रुपये हाऊस टैक्स नाजायज है, जो वादिया नगर परिषद को अदा नहीं करती है। अतः वादिया गृहकर की राशि 15/- रुपये प्रतिमाह प्राप्त करने की अधिकारी नहीं हैं। वादिया जब भी प्रतिवादी से किराया लेती थी, रसीद नहीं देती थी, किंतु वादिया के जेठ के लड़के के बार-बार कहने पर कभी-कभी रसीद दे जाती थी, जिस पर प्रतिवादी ने कभी कोई ध्यान नहीं दिया। रसीद पिछले 02-03 वर्ष से देना शुरु किया है। वादिया अथवा उसकी ओर से किराया लेने वालों ने कभी भी प्रतिवादी को ऐसा कोई बैंक खाता व उसका नंबर और बैंक का

नाम सूचित नहीं किया कि जिसमें प्रतिवादी माह दर माह किराया जमा करवा सके। प्रतिवादी और वादिया पक्ष के मध्य उनके पति मुरलीधर बाजारी के माध्यम से किराया अदायगी का यही तरीका और मोड व अण्डरस्टेण्डिंग चली आ रही है कि जब भी वे कलकत्ता से साल-दो साल में आवें किराया अदा कर दिया जावें। प्रतिवादी उन्हें किराया अदा करता रहा है। विवादित किरायेशुदा परिसर के रख-रखाव पर वादिया की ओर से कभी भी एक भी पैसा व्यय नहीं किया गया और साल-दर-साल प्रतिवादी के द्वारा ही परिसर के रख-रखाव व मरम्मत करवाई जाती थी, जिसे आश्वासन के बावजूद वादिया के पति ने ना तो अदा किया और ना ही किराये पेटे समायोजित किया। वास्तविकता यह है कि वादिया के पति श्री मुरलीधर बाजारी जब कलकत्ता से ब्यावर आए तो उक्त रसीद देने के कुछ दिनों पहले उन्होंने प्रतिवादी के साथ बैठकर प्रतिवादी द्वारा किये गये किरायेशुदा परिसर के रख-रखाव के तमाम खर्चों का समायोजन करते हुए किराये पेटे बकाया रही राशि मुजब रुपये 2580/- रुपये प्राप्त कर लिये थे और प्रतिवादी को आश्वास्त कर गये थे कि अब वे जो रसीद देंगे उसमें समायोजन का नोट डालकर मिती आसोज सुदी पूर्णिमा संवत् 2059 तदुसार दिनांक 31.10.2002 तक के किराये की अदायगी की रसीद अपने भतीजे के हाथ कलकत्ता जाने से पहले दे देंगे। परंतु उन्होंने उपरोक्तानुसार रसीद न देकर मात्र 2580/- रुपये की रसीद पिछला किराया बतलाते हुए प्रतिवादी की अनुपस्थिति में यज्ञेश कुमार को अपने भतीजे के हाथ भिजवा दी। उपरोक्त परिस्थितियों में प्रतिवादी का बैंक अथवा न्यायालय में किराया जमा करवाने का कोई दायित्व नहीं था। यदि वादिया दिनांक 07.05.1993 से किराया लेना वाजिब मानती थी, तो उसे प्रतिवादी को नोटिस देकर उसे किराया अदा कर बैंक में जमा करवाने हेतु तकाजा करना चाहिए था। उक्त वर्णित राशि 7200/- रुपये किराया एवं 540/- रुपये कुल 7740/- रुपये वादिया को प्रतिवादी से प्राप्त करने का अधिकार नहीं है। वादपत्र में किरायेशुदा परिसर का क्षेत्रफल 550 वर्गफिट, ब्यावर के व्यस्ततम मुख्य क्षेत्र एवं हृदयस्थली में स्थित होना तथा पिछले वर्षों में विकास होना, उपयोगिता व कीमत में वृद्धि होना गलत है। परिसर साधारण रहवासी एरिया में स्थित अत्यन्त पुरानी, जीर्ण-शीर्ण व उपेक्षणीय जायदाद है, जिस पर कोई व्यय नहीं किया गया। परिसर का बाजार मूल्य 1.20 लाख रुपये होना तथा भूमि मूल्य शामिल होना गलत है। प्रतिवादी द्वारा लगभग 25000/- रुपये रखरखाव पर व्यय किया गया। समान क्षेत्रफल वाले परिसर का किराया 15/- रुपये प्रतिमाह है तथा अन्य परिसरों का किराया 20/-, 60/- व 70/- रुपये प्रतिमाह है। वर्तमान किराया नगण्य नहीं है, बल्कि बिजली, पानी व सेनेट्री सुविधा का अभाव, अलग बिजली व फोन कनेक्शन, गार्डर रहित व दो भागों में बंटे कमरे के कारण समुचित उपयोग नहीं होने के कारण वर्तमान किराया अधिक है। 950/- रुपये प्रतिमाह मानक किराया होना गलत है, मानक किराया 50/- रुपये प्रतिमाह से अधिक नहीं है। 950/- रुपये पर 7.5 प्रतिशत गृहकर रुपये 71.25 लेना उचित नहीं है। दिनांक 27.3.2003 को उक्त दर से किराया मांग या किसी अन्य व्यक्ति द्वारा मांग नहीं की गई। भूमि एवं भवन कर अधिनियम के तहत सहायक निदेशक द्वारा बाजार मूल्य निर्धारण अनुसार सम्पूर्ण जायदाद का मूल्य 50000/- से एक लाख अथवा दो लाख रुपये से अधिक नहीं है, विवादित परिसर सम्पूर्ण जायदाद का लगभग 1 प्रतिशत भाग है, उसका बाजार मूल्य 10000/- रुपये से अधिक नहीं है, 200/- रुपये किराया व 15/- रुपये गृहकर मानक किराये से अधिक है, मानक किराया 50/- रुपये प्रतिमाह होना चाहिए। दिनांक 27.3.2003 की श्री पी.के. सिंघल द्वारा 1.20 लाख रुपये मूल्य की वेल्यूएशन रिपोर्ट

निरीक्षण के बिना, नियमों के विपरीत है। परिसर अत्यधिक खस्ता, जीर्ण-शीर्ण, दरारयुक्त, छत से पानी रिसने वाली, चूने का फर्श ऊँचा-नीचा, गार्डर रहित, उपयोग में बाधा उत्पन्न करने वाली स्थिति में है। प्रतिवर्ष लगभग 1500/- रुपये मरम्मत व रंगरोगन पर व्यय होता है, लगभग 20 वर्षों से कोई व्यय नहीं किया गया, वास्तविक बाजार मूल्य 10000/- रुपये है। कास्ट रिप्लेसमेंट मेथर्ड लागू नहीं है, रेंट केपीटलाईज मेथर्ड लागू है। राजस्थान किराया नियंत्रण एवं बेदखली अधिनियम रिपील हो चुका है तथा नये कानून के प्रावधानों के अनुसार 1.20 लाख रुपये मूल्य मानकर मानक किराया निर्धारित करना अनुचित है। बेदखली व किराया निर्धारण एक साथ मांगना तथा धारा 6 के अल्ट्रा वायर्स घोषित होने के पश्चात वाद प्रस्तुत करना अनुचित है। नाल के पुनर्निर्माण पर 8000/- रुपये तथा कुल लगभग 17000/- रुपये रखरखाव व्यय किया गया, 2580/- रुपये की रसीद गलत बनाई गई है। संवत् 2059 आसोज कृष्ण पक्ष एकम् तदनुसार दिनांक 22.10.2002 के बाद का किराया ही देय है। अंत में मानक किराया 50/- रुपये प्रतिमाह निर्धारित किया जाकर वादी का वाद मिथ्या, फाल्स, फ्रीवोलस, बदनियतीपूर्ण है तथा कानूनन मन्टेनेबल नहीं होने से खारिज किए जाने का निवेदन किया।

4- उपरोक्त पक्षकारान के अभिवचनों के आधार पर विचारण न्यायालय द्वारा निम्नलिखित विवाद्यक विरचित किये गए:-

1. आया वादिया वादपत्र की मद संख्या 02 में वर्णित किरायेशुदा परिसर का वास्तविक एवं भौतिक रिक्त आधिपत्य प्रतिवादी से प्राप्त करने की अधिकारिणी है?
 --वादिया
- 1 ए. आया प्रतिवादी ने मिति जेठ बंद 1 संवत् 2050 दिनांक 07.05.1993 से देय माहवारी किराया की राशि वादिया या उसके प्रतिनिधि द्वारा अनेकानेक तलब व तकाजों के बावजूद ना तो माह ब माह धामी, ना अदा की, ना जरिये मनी ऑर्डर प्रेषित की और ना ही वादिया से उसके बैंक खाते की जानकारी कर उसमें या विधिवत् रूप से सक्षम न्यायालय में जमा ही करवाई है एवं इस प्रकार प्रतिवादी ने किराया की अदायगी में व्यतिक्रम किया है?
 --वादिया
2. आया वादिया बकाया किराया व गृहकर की राशि 7,740 /- रुपये प्रतिवादी से प्राप्त करने की अधिकारिणी है?
 --वादिया
- 2 ए. आया वादी 950/- रुपये मानक किराया निर्धारित करवाने का अधिकारी है?
 --वादिया
3. आया वादिया किरायेशुदा परिसर का मानक किराया 950/-रुपये प्रतिमाह व गृहकर 7.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष 71.25/- रुपये प्रतिमाह दिनांक 19.03.2003 से वादिया पाने की अधिकारिणी है?
 --वादिया

3 ए. आया वाद वादी माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा राजस्थान परिसर किराया निर्धारण एवं बेदखली अधिनियम, 1950 की धारा 06 को अल्ट्रावायर्स घोषित करने के कारण वाद वादी खारिज किए जाने योग्य है?

--प्रतिवादी

3 ख. आया वाद वादी बेदखली एवं किराया बढ़ोत्तरी का अनुतोष एक साथ होने से खारिज किए जाने योग्य है?

--प्रतिवादी

4. आया प्रतिवादी वादग्रस्त परिसर की नाल की सुधराई 8,000/- व समय-समय पर परिसर के रख-रखाव पर खर्च किए गए 17,000/- रुपये को वादिया द्वारा बकाया किराये में से मुजरा करने का अधिकारी है?

--प्रतिवादी

5. अनुतोष?

5- उक्त तनकियात के संबंध में विचारण न्यायालय में वादिया की ओर से साक्ष्य स्वरूप पी.डब्ल्यू, 01 कमला देवी, पी.डब्ल्यू 02 शैलेंद्र बाजारी का शपथ पत्र पेश किया गया तथा दस्तावेजी साक्ष्य में दस्तावेज प्रदर्श 01 वैल्यूएशन रिपोर्ट, प्रदर्श 02 ए, प्रदर्श 5 ए लगायत प्रदर्श 30 ए किराया रसीदें तथा प्रदर्श 3 ए, 1 ए अन्य दस्तावेजात् को प्रदर्शित करवाया गया। जबकि प्रतिवादी का दिनांक 24.07.2019 को प्रतिरक्षा का अधिकार समाप्त करने का आदेश पारित होने से प्रतिवादी की ओर से कोई मौखिक अथवा दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं हुई।

6- विद्वान विचारण न्यायालय ने बहस उभय पक्षकारान की सुनकर अपीलाधीन निर्णय व डिक्री दिनांक 22.08.2024 को पारित कर, प्रत्यर्थी/वादी का वाद विरुद्ध अपीलार्थी/प्रतिवादीगण डिक्री किया जाकर आदेश दिया कि-(अ) प्रतिवादीगण विवादग्रस्त किरायाशुदा परिसर का खाली कब्जा वादिया को सुपुर्द करें। (ख) प्रतिवादीगण वादग्रस्त किरायाशुदा परिसर का वाद दायरी से पूर्व के 36 माह तक का बकाया किराया मय गृहकर 7740/- रुपये तथा वादग्रस्त किरायाशुदा परिसर का मानक किराया 870/-रुपये प्रतिमाह मय 7.5 प्रतिशत अर्थात् रुपये 65.25/-रुपये बतौर गृहकर कुल 935.25/-रुपये प्रतिमाह वाद दायरी की दिनांक 29.03.2003 से उक्त राशि अदायगी तक वादिया को अदा करें, जिसमें प्रतिवादीगण द्वारा जमा करवाया गया किराया समायोजित हो। जबकि प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत काउंटर क्लेम विरुद्ध वादिया अस्वीकार कर खारिज किया जाता है। जिससे व्यथित होकर अपीलार्थीगण/प्रतिवादीगण ने हस्तगत अपील प्रस्तुत की है।

7- अपीलार्थी/प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत हस्तगत अपील के माध्यम से मुख्य रूप से कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय का आलौच्य निर्णय एवं डिक्री न केवल पत्रावली पर विद्यमान मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य के संतुलन के सर्वथा विपरीत है, वरन् विधिक प्रावधानों एवं प्रतिपादित न्याय दृष्टांतों के भी सर्वथा प्रतिकूल है। अधीनस्थ न्यायालय ने विवाद्यक संख्या 1 व 1 ए को एकसाथ निर्णित करने में भारी भूल की है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रदर्श-2 ए रसीद नंबर 678 को आधार बनाकर उसमें वर्णित किराया की अवधि

व किराया की राशि अपीलार्थी पक्ष की ओर से कथित शैलेन्द्र बजारी को अदा करना वर्णित किया तथा जेठ बंदी 1 संवत् 2050 से वाद पेश करने तक का किराया वादीया को सुपुर्द नहीं करना अथवा धनादेश प्रस्तुत नहीं करना तथा बैंक खाते का विवरण प्राप्त कर जमा कराने का प्रश्न तय नहीं करना तथा 6 माह से अधिक का किराया बकाया रखकर किराया अदायगी में व्यतिक्रम कर वादग्रस्त परिसर का खाली कब्जा प्राप्त करने के प्रत्यर्थी कथनों को अपीलार्थीगण की ओर से जिरह में नहीं होना कथन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थी पक्ष द्वारा अंतरिम किराया निर्धारण जमा नहीं कराने को आधार बनाकर प्रतिरक्षा समाप्त करने के आदेश दिनांक 24.07.2019 पर बल देते हुए विवाद्यक संख्या 1 व 1 ए राजस्थान परिसर (किराया नियंत्रण एवं बेदखली) अधिनियम 1950 की धारा 13(4) व 13(6) का लाभ अपीलार्थीगण को नहीं दिया, जो सर्वथा गलत एवं गैरकानूनी है। अपीलार्थी पक्ष द्वारा आदेश दिनांक 24.07.2019 को रीकॉल करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। उभय पक्षों की जवाब बहस सुनकर विनिश्चय दिया गया तथा आदेश दिनांक 24.07.2019 के माध्यम से प्रतिरक्षा समाप्त होने से आगे पत्रावली में अपीलार्थी पक्ष को साक्ष्य पेश करने का अवसर नहीं दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने स्वयं निर्णय में विनिश्चय दिया कि किरायेदारी हिन्दी माह मिति से चली आ रही थी जबकि दिनांक 17.12.2011 को अंतरिम किराया निर्धारण करते हुए दिनांक 31.03.2003 से 30.03.2011 तक 8 वर्ष तथा दिनांक 31.03.2011 से 30.11.2011 तक 8 माह कुल 103 माह का रुपये 600/- प्रतिमाह दर से कुल 63,410/- रुपये किराया निर्धारण किया गया, जिससे स्पष्ट है कि किराया हिन्दी मिति से स्वीकार होते हुए अंग्रेजी तिथि से निर्धारण किया गया, जो स्वीकार नहीं किया जा सकता। इस प्रकार अपीलार्थी पक्ष की प्रतिरक्षा बंद की गई जो गलत एवं गैरकानूनी है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रीकॉल प्रार्थना पत्र पर कोई विनिश्चय नहीं दिया गया, जबकि किराया निर्धारण का आदेश गलत दर व गलत अवधि का तथा हिन्दी मिति से नहीं होकर अंग्रेजी तारीख से था। अतः आदेश दिनांक 17.12.2011, 24.07.2019 तथा 01.12.2023 गलत, गैरकानूनी व निरस्त होने योग्य हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने विवाद्यक संख्या 1 व 1 ए के संबंध में जिन न्यायिक दृष्टांतों का अवलंब लिया वह भी गलत है तथा आरएलआर 1988(1) पेज 1 में धारा 13(5) राजस्थान परिसर (किराया नियंत्रण एवं बेदखली) अधिनियम 1950 का प्रावधान निर्देशात्मक माना गया है। धारा 13(3), 13(4), 13(5), 13(6) के तहत पारित निर्णय व डिक्री गलत है। वाद पत्र की मद संख्या 4 में किरायेदारी प्रत्येक हिन्दी माह की बंदी 1 से शुरू होकर सुदी पूनम को समाप्त होना तथा अधिक मास का किराया अलग देय होना वर्णित है। जवाबदावा की मद संख्या 4 में हिन्दी मिति स्वीकार है। दिनांक 17.12.2011 को दिनांक 31.03.2003 से 30.03.2011 तक किराया निर्धारण वाद पत्र व अभिवचनों के विरुद्ध किया गया। आयन्दा किराया मासानुमास किस प्रकार जमा कराया जायेगा आदेश में स्पष्ट नहीं किया गया। दिनांक 30.11.2011 के बाद मासानुमास जमा करने के कोई स्पष्ट आदेश नहीं है। धारा 13(5) की पालना नहीं की जा सकती थी। चूंकि आदेश दिनांक 17.12.2011 में प्रतिवादी को आदेशित ही नहीं किया गया तो प्रतिवादी क्यों एवं किस प्रकार से आयन्दा किराया नियमित रूप से जमा करवाता। दिनांक 24.07.2019 को प्रतिरक्षा समाप्त करना विधिक रूप से गलत है। निर्णय पद संख्या 9 में जिरह नहीं होना प्रतिरक्षा समाप्ति का कारण बताया गया। पद संख्या 10 में मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य नहीं होना विनिश्चित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने किराया निर्धारण का आदेश दिनांक 17.12.2011 को पारित

किया था, वह चूंकि वाद एवं प्रतिवाद पत्र में स्वीकृत हिन्दी मिति माह से किरायेदारी होने के बावजूद गलत व गैरकानूनी रूप से अंग्रेजी तारीख व माह से जो निर्धारित किया है, वह अपने आपमें ही अवैध एवं शून्य था व है, जिसकी पालना ना तो कराई जा सकती थी और ना ही की जा सकती है। उक्त आदेश दिनांक 17.12.2011 में किराया निर्धारण के बाद का किराया आयंदा ना तो हिन्दी मिति माह से और ना ही अंग्रेजी तारीख महीना से जमा कराने के आदेश कहीं वर्णित नहीं है। ऐसी स्थिति में प्रतिवादीगण क्यों व किस प्रकार वाद के लम्बित होने के दौरान आयंदा किराया किस आदेश से जमा कराते रहे, यह वर्णित नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आलौच्य आदेश में "अंतरिम एवं अंतिम किराया निर्धारण" दावा दायरी से करने में भारी मूल गलती की गई, जबकि कानूनन किराया निर्धारण आदेश की दिनांक से किया जाना न्यायोचित था। गृहकर का निर्धारण भी गलत किया गया है, क्योंकि ब्यावर शहर में गृहकर देय नहीं है तथा कई वर्षों से प्रचलन में नहीं है। प्रतिवादीगण को आयंदा मासानुमास किराया जमा कराने का आदेश भी रेकार्ड पर नहीं था। ऐसी विधिक स्थिति में धारा 13(5) राज. परिसर किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत न्यायिक दृष्टांत भीषणदास बनाम सावित्री देवी 1988 (1) आरएलआर पेज 91 अनुसार प्रावधान आज्ञापक नहीं बल्कि निर्देशात्मक है। अतः धारा 13(5) में पारित आदेश अवैध एवं शून्य है तथा अप्रार्थीगण पर बाध्यकारी नहीं है। वादीया श्रीमति कमलादेवी एवं गवाह शैलेन्द्रकुमार के साक्ष्य शपथपत्र क्रमांक दिनांक 22.11.2012 तथा 04.03.2020 के पद नंबर 4 में वादग्रस्त किरायेदारी हिन्दी मास से स्वीकार की गई है। दोनों साक्षियों ने किराया लेना देना व बकाया हिन्दी माह मिति से वर्णित किया है। इसके बावजूद आदेश क्रमशः 17.12.2011 एवं 24.07.2019 पारित किये गये। वादीया द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 09.01.2023 प्रस्तुत किया गया कि प्रतिवादी प्रतिपरीक्षण नहीं कर सकते। प्रतिवादीगण ने दिनांक 24.01.2023 को जवाब प्रस्तुत किया। तत्पश्चात धारा 151 सीपीसी अंतर्गत आदेश दिनांक 24.07.2019 रीकॉल हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। जिसका निर्णय दिनांक 01.12.2023 को पारित कर निस्तारित किया गया तथा आदेशित किया गया कि धारा 13 (5) किराया नियंत्रण अधिनियम की अपील नहीं की गई तथा समय बढ़ाने की प्रार्थना की गई अतः आदेश दिनांक 24.07.2019 रीकॉल नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय ने विवाद्यक संख्या 2 के तहत तीन वर्ष का किराया हिन्दी माह से दिलाया, जिससे स्पष्ट है कि किराया हिन्दी मिति से था। कोई पक्षकार न्यायालय की तात्विक एवं विधिक भूल से पाबंद नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रतिरक्षा का अवसर प्रदान नहीं किया तथा निर्णय प्रत्यर्थी पक्ष के पक्ष में गलत रूप से पारित किया। अपीलार्थी पक्ष द्वारा प्रतिवाद पत्र में काउंटर क्लेम रुपये 8000/- व 17000/- मरम्मत खर्च बाबत प्रस्तुत किया गया, जिस हेतु विवाद्यक संख्या 4 निर्मित किया गया। प्रतिरक्षा बंद किये जाने से प्रतिपरीक्षा का अवसर नहीं दिया गया तथा स्वयं की साक्ष्य का अवसर नहीं दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने विवाद्यक संख्या 2 ए व 3 संयुक्त रूप से निर्मित किये, जिसमें अपीलार्थी पक्ष द्वारा जिरह नहीं होने का कारण माना। रजिस्टर्ड वैल्यूअर पी.के. सिंहल की वैल्यूएशन रिपोर्ट प्रदर्श-1 के आधार पर मासिक किराया 870/- रुपये निर्धारित किया। आदेशिका दिनांक 21.01.2018 द्वारा समय चाहा गया, परन्तु रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गई। प्रदर्श-1 को मानने का कारण नहीं बताया गया तथा विवाद्यक संख्या 2 ए व 3 वादीया के पक्ष में निर्मित किये गये। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जिरह नहीं होने तथा दस्तावेज प्रस्तुत नहीं होने का विरोधाभासी निष्कर्ष दिया गया। विवाद्यक संख्या 3 ए में धारा 6(2) राजस्थान

परिसर (किराया नियंत्रण एवं बेदखली) अधिनियम को अल्ट्रावॉयर्स घोषित किया गया। विवादाक संख्या 3(ख) में मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं होने का विनिश्चय किया गया। अपीलार्थी पक्ष की बहस का उल्लेख नहीं किया गया। प्रतिपरीक्षण बंद होने से प्रिज्यूडिस होकर निर्णय पारित किया गया। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने वाद से संबंधित विधिक प्रावधानों की अनदेखी कर डिक्री पारित की है, जो निरस्त होने योग्य है। अंत में अपील मीमों में वर्णित आधारों पर अपील स्वीकार की जाकर निर्णय एवं डिक्री दिनांक 22.08.2024 को अपास्त किए जाने तथा खर्चा दिलाए जाने का निवेदन किया।

8- उभय पक्षकारान की बहस अपील पर सुनी गयी।

9- बहस अपील के दौरान अपीलार्थी/प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत लिखित बहस में उल्लेखित तथ्यों की पुनरावृत्ति करते हुए तर्क दिया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त अपील में किरायेशुदा परिसर की किराये की दर में वृद्धि करते हुए 12,000/- रुपये प्रतिमाह की दर से किराया जमा करवाने का आदेश पारित किया गया है, जो अपीलार्थीगण द्वारा जमा करवाया जा रहा है। किरायेशुदा परिसर काफी अधिक पुराना है, जिसकी अवस्था को देखते हुए तथा आसपास के क्षेत्र को देखते हुए किरायेशुदा परिसर का किराया 12,000/- रुपये प्रतिमाह कतई नहीं हो सकता। उक्त क्षेत्र पूर्णतया रहवासी क्षेत्र है तथा आसपास किसी तरह की कोई व्यवसायिक गतिविधिया नहीं है। उक्त क्षेत्र में किरायेशुदा परिसर का किराया 200/- रुपये माहवार से अधिक नहीं हो सकता है। इसके अतिरिक्त नगर परिषद, ब्यावर द्वारा किसी भी जायदाद का कोई गृहकर वसूल नहीं किया जाता है। इस कारण कानूनन भी परिसर स्वामी कोई गृहकर की राशि प्राप्ति का अधिकारी नहीं रह जाता है। कानूनन किसी भी प्रकरण में किराये में वृद्धि किये जाने से पूर्व किरायेशुदा परिसर से संबंधित वास्तविक स्थिति का न्यायालय के समक्ष आना अत्यंत आवश्यक है। किंतु उक्त प्रकरण में किराये में जो वृद्धि की गई है, वह किसी तरह की मौके की वास्तविक रिपोर्ट प्राप्त किये बिना की गई है। उक्त प्रकरण में प्रत्यर्थी/वादीया द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में निर्णय एवं डिक्री के अनुसरण में किरायेशुदा परिसर को खाली करवाने एवं किराया वसूली बाबत इजराय प्रस्तुत की गई। अपीलार्थीगण द्वारा किरायेशुदा परिसर का किराया 12,000/- रुपये प्रतिमाह नियमित रूप से जमा करवाया जा रहा है, अतः उक्त इजराय को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा खारिज किया जा चुका है। इस आधार पर भी अपीलार्थीगण की अपील स्वीकार किये जाने योग्य है। अधिक जमा कराई गई राशि को अपीलार्थीगण किराये की राशि में समायोजित करवाने के भी अधिकारी हैं। अंत में अपील स्वीकार की जाकर अपीलाधीन निर्णय व डिक्री दिनांक 22.08.2024 को अपास्त किए जाने का निवेदन किया है।

10- इसके खण्डन में प्रत्यर्थी/वादीया के विद्वान अधिवक्ता ने समस्त तर्कों का खण्डन किया है और कथन किया है कि विचारण न्यायालय के समक्ष दिनांक 24.07.2019 को निष्कासन के विरुद्ध प्रतिरक्षा का अधिकार समाप्त (defense strike off) किया गया था। जिसे प्रतिवादी/अपीलार्थी ने न्यायालय के समक्ष चुनौती नहीं दी थी। अतः इन समस्त तथ्यों को देखते हुए विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा साक्ष्य का समग्र रूप से जो तनकीवार विवेचन किया गया है, उसमें किसी तरह की कोई अवैधता व अशुद्धता नहीं है और अपील निराधार तथ्यों पर पेश किये जाने से अस्वीकार कर खारिज किये जाने और अपीलाधीन निर्णय व

डिक्री दिनांक 22.08.2024 को पुष्ट किये जाने का निवेदन किया। अपने तर्कों के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किए-

- AIR 2003 (SC) 1543, नसीरुद्दीन व अन्य बनाम सीताराम अग्रवाल
- 2013 CJ (Rent control) 280, नाजिर बनाम मुगल मोहम्मद
- AIR 1991 (Raj.) 131, इंद्रचंद बनाम श्रीमती लीलावत

11- उपरोक्त तर्कों पर मनन किया गया। अपील पत्रावली व विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली व अपीलाधीन निर्णय व डिक्री दिनांक 22.08.2024 का अवलोकन किया गया एवं प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत का ससम्मान अध्ययन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया गया।

12- अब न्यायालय के समक्ष यह विचारणीय बिंदु है कि क्या विद्वान विचारण न्यायालय के आलौच्य निर्णय व आज्ञासि दिनांक 22.08.2024 में अशुद्धता, अवैधता व अनियमितता है अथवा नहीं ?

13- इसके संबंध में तनकीवार विवेचन इस प्रकार है:-

तनकी संख्या- 1 व 1 ए

1. आया वादिया वादपत्र की मद संख्या 02 में वर्णित किरायेशुदा परिसर का वास्तविक एवं भौतिक रिक्त आधिपत्य प्रतिवादी से प्राप्त करने की अधिकारिणी है?

1 ए. आया प्रतिवादी ने मिति जेठ बंद 1 संवत् 2050 दिनांक 07.05.1993 से देय माहवारी किराया की राशि वादिया या उसके प्रतिनिधि द्वारा अनेकानेक तलब व तकाजों के बावजूद ना तो माह ब माह धामी, ना अदा की, ना जरिये मनी ऑर्डर प्रेषित की और ना ही वादिया से उसके बैंक खाते की जानकारी कर उसमें या विधिवत् रूप से सक्षम न्यायालय में जमा ही करवाई है एवं इस प्रकार प्रतिवादी ने किराया की अदायगी में व्यतिक्रम किया है?

--वादिया

14- उपरोक्त दोनों तनकी एक दूसरे से संबंधित होने के कारण सुविधा की दृष्टि से दोनों तनकीयात का विवेचन एक साथ किया जा रहा है। विद्वान विचारण न्यायालय ने तनकी संख्या 01 व 1 ए को साबित करने का भार प्रत्यर्थी/वादिया पर रखा था। जिसमें सर्वप्रथम वादिया को यह साबित व प्रमाणित करना था कि प्रतिवादी ने दिनांक 07.05.1993 से वादिया को या उसके किसी प्रतिनिधि को किरायेशुदा परिसर का मासिक किराया ना तो अदा किया, ना ही धामा। इस प्रकार प्रतिवादी ने किराया अदायगी में व्यतिक्रम किया है और इन आधारों पर वादिया किरायेशुदा परिसर का भौतिक एवं रिक्त आधिपत्य प्रतिवादी से प्राप्त करने की अधिकारिणी है।

15- उक्त विवाद्यकों के संदर्भ में विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष दोनों पक्षों द्वारा जो मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य पेश की गई, उनके समग्र अवलोकन एवं विवेचनोपरांत प्रकरण में यह स्वीकृत स्थिति है कि प्रतिवादी वादग्रस्त किरायेशुदा परिसर पर वादिया के किरायेदार हैं। वादिया की ओर से परीक्षित करवाए गए गवाहान स्वयं वादिया कमला देवी पी.डब्ल्यू 01

और गवाह शैलेंद्र पी.डब्ल्यू 02 ने न्यायालय के समक्ष हुए सशपथ बयानों में वादग्रस्त किरायेशुदा परिसर प्रतिवादी को 200/-रुपये प्रतिमाह एवं 15/-रुपये गृहकर अर्थात् कुल 215/-रुपये मासिक राशि पर किराये पर दिए जाने एवं प्रतिवादी द्वारा किराया अदायगी में व्यतिक्रम करने व अंतिम जेठ बदी संवत् 2049 दिनांक 17.05.1992 से दिनांक 06.05.1993 तक का कुल किराया मय गृहकर रुपये 2580/- रसीद संख्या 678 दिनांक 31.10.2002 प्रतिवादी को दिए जाने पर उक्त रसीद पर प्रतिवादी के पुत्र यज्ञेश कुमार को किराया अदायगी बाबत हस्ताक्षर करवाने एवं दिनांक 07.05.1993 से वाद पेश करने तक का किराया प्रतिवादी द्वारा वादिया को अदा नहीं करने, किराया अदायगी में व्यतिक्रम करने और इन आधारों पर वादिया वादग्रस्त किरायेशुदा परिसर का खाली कब्जा प्राप्त करने की अधिकारिणी होने बाबत कथन किए गए हैं। वादिया कमला देवी की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में किराये की रसीदें प्रदर्श-2 ए व प्रदर्श-5 ए लगायत प्रदर्श-29 ए विचारण न्यायालय के समक्ष पेश कर प्रदर्शित करवाई गई हैं। उक्त गवाहों से प्रतिवादी/अपीलार्थी द्वारा कोई जिरह नहीं की गई और अपने जवाब दावे में किराया अदायगी में व्यतिक्रम नहीं होना प्रतिवादी/अपीलार्थी ने अभिकथित किया एवं वादपत्र प्रस्तुत करने से 2-3 वर्ष पूर्व ही वादिया द्वारा प्रतिवादी को रसीद देना प्रारंभ किया जाना कथित किया, उससे पहले रसीदें नहीं दिया जाना कहा। लेकिन वादिया की ओर से प्रस्तुत रसीदें प्रदर्श-5 ए लगायत प्रदर्श-29 ए के अवलोकन से यह स्थिति स्पष्ट है कि रसीद प्रदर्श-5 ए दिनांक 17.12.1983 को किराया अदायगी बाबत रसीद है, जिस पर प्रतिवादी विजय नारायण के हस्ताक्षर हैं। इसी तरह रसीद प्रदर्श-6 ए दिनांक 04.04.1984 को जारी किया जाना और उस पर भी प्रतिवादी के हस्ताक्षर होना स्पष्ट है। अतः प्रतिवादी के जवाब दावे में अभिकथित उक्त कथन स्वयमेव ही विरोधाभासी हो जाता है कि वादपत्र प्रस्तुत करने से पूर्व की दिनांक को वादिया द्वारा किराया अदायगी बाबत कोई रसीदें जारी नहीं की जाती थी। इसके अतिरिक्त वादिया कमला द्वारा अपनी साक्ष्य के दौरान रसीद प्रदर्श-2 ए दिनांक 31.10.2002 को भी साक्ष्य में पेश कर प्रदर्शित करवाई गई है, जिसके अवलोकन से उक्त रसीद दिनांक 31.10.2002 में जेठ बदी 01 संवत् 2049 से वैशाख सुदी 15 संवत् 2050 तक का किराया 2580/-रुपये होना दर्शाया गया है। इस संदर्भ में प्रतिवादीगण की ओर से यह तर्क दिया गया कि वादिया ने उक्त रसीद गलत संवत् का किराया दर्शाकर व बिना रख-रखाव की राशि के समायोजन का उल्लेख करते हुए गलत रूप से जारी की गई है, लेकिन इन रसीदों पर प्रतिवादीगण के हस्ताक्षर हैं। रसीद प्रदर्श-2 ए वादिया द्वारा गलत अवधि का किराया दर्शाते हुए और प्रतिवादीगण/अपीलार्थीगण द्वारा रख-रखाव की राशि के समायोजन किए बिना जारी की गई हों, इस संदर्भ में भी प्रतिवादीगण की ओर से अन्य कोई सुदृढ साक्ष्य विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष पेश नहीं की गई थी। केवल मौखिक तथ्यों के आधार पर प्रतिवादीगण के उक्त कथन विश्वसनीय नहीं माने जाने योग्य नहीं हो सकते हैं। अतः वादिया ने स्वयं एवं अन्य गवाहान की साक्ष्य से उक्त तनकी के संदर्भ में इस तथ्य को बखूबी साबित व प्रमाणित किया है कि प्रतिवादी/अपीलार्थी द्वारा वादिया/प्रत्यर्थी को वादग्रस्त किरायेशुदा परिसर के संदर्भ में अंतिम बार दिनांक 17.05.1992 से दिनांक 06.05.1993 तक की अवधि का कुल किराया 2580/-रुपये जमा करवाया एवं दिनांक 07.05.1993 से वादपत्र प्रस्तुत करने की दिनांक 29.03.2003 तक वादग्रस्त किरायेशुदा परिसर का कोई किराया अदा नहीं करने के आधार पर प्रतिवादी/अपीलार्थी का किराया अदायगी में व्यतिक्रमी होना साबित व प्रमाणित किया है।

16- इसके अतिरिक्त विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा दिनांक 17.12.2011 को किरायेशुदा परिसर का मानक किराया (Provisional Rent) 600/-रुपये प्रतिमाह मय गृहकर निर्धारित किया और किराया निर्धारण की गणना दिनांक 31.03.2003 से 30.03.2011 तक कुल 08 वर्ष तथा दिनांक 31.03.2011 से 30.11.2011 तक कुल 08 माह, इस प्रकार कुल 103 माह का 600/-रुपये प्रतिमाह की दर से कुल बकाया किराया मय ब्याज 63,410/-रुपये प्रतिवादी/अपीलार्थी को नियमानुसार वादिया को 15 दिन की अवधि में अदा करने हेतु निर्देशित किया गया, जो कि प्रतिवादी/अपीलार्थी द्वारा अदा नहीं किए जाने पर और तत्पश्चात माह दर माह यह किराया अदा नहीं किए जाने पर किराया अदायगी में प्रतिवादी को व्यतिक्रमी मानते हुए दिनांक 24.07.2019 को विस्तृत आदेश पारित करते हुए प्रतिवादी के बेदखली के विरुद्ध प्रतिरक्षा के अधिकार को (defense strike off) समाप्त किया गया।

17- अतः इन समस्त तथ्यों का विवेचन करते हुए विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा तनकी संख्या 01 व 1 ए वादिया/प्रत्यर्थी के पक्ष में निर्णीत किये जाने का जो मत प्रतिपादित किया गया है, उसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं होने तथा हस्तक्षेप का कोई आधार मौजूद नहीं होने से पुष्ट किए जाने योग्य हैं।

तनकी संख्या- 2

2. आया वादिया बकाया किराया व गृहकर की राशि 7,740 /- रुपये प्रतिवादी से प्राप्त करने की अधिकारिणी है?

--वादिया

18- विद्वान विचारण न्यायालय ने तनकी संख्या 02 को साबित करने का भार प्रत्यर्थी/वादिया पर रखा था। चूंकि तनकी संख्या 1 ए के उपरोक्त विवेचनोपरांत वादिया/प्रत्यर्थी यह साबित करने में सफल रही है कि दिनांक 07.05.1993 से प्रतिवादी/अपीलार्थी द्वारा वादिया को वादग्रस्त किरायेशुदा परिसर का किराया अदायगी में व्यतिक्रम किया गया और इसके पश्चात वादपत्र प्रस्तुत करने की अवधि तक कोई किराया प्रतिवादी/अपीलार्थी द्वारा वादिया/प्रत्यर्थी को ना तो अदा किया, ना ही धामा गया। इस संदर्भ में प्रतिवादी द्वारा पुनः बहस अपील के दौरान भी यह तथ्य न्यायालय के समक्ष रखे गए कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा प्रतिवादी द्वारा जवाब दावे एवं काउंटर क्लेम में और बहस में उठाए गए तथ्यों पर कोई विचार नहीं किया गया। प्रतिवादी ने जवाब दावे एवं काउंटर क्लेम में यह उल्लेख किया है कि प्रतिवादी की ओर से वादिया को नियत समय पर किराया जमा करवाया जा रहा है तथा दिनांक 31.10.2002 तक प्रतिवादी की ओर से रख रखाव के तमाम खर्चों के समयोजन के पश्चात बकाया किराया 2580/- रुपये प्रतिवादी ने अदा कर दिए थे, इसलिए कोई बकाया किराया नहीं होने से वादिया बकाया किराये की राशि की एवज में 7740/-रुपये प्राप्त करने की अधिकारिणी नहीं है, लेकिन जैसा कि पहले भी स्पष्ट किया जा चुका है कि प्रतिवादी का बेदखली के विरुद्ध प्रतिरक्षा के अधिकार को (defense strike off) समाप्त किया गया था। जबकि वादिया ने अपनी साक्ष्य में रसीदें प्रदर्श-2 ए तथा प्रदर्श-5 ए लगायत प्रदर्श-30 ए पेश कर इस तथ्य को बखूबी साबित किया है कि

प्रतिवादी/अपीलार्थी की ओर से अंतिम बार दिनांक 31.10.2002 को वैशाख सुदी पूनम संवत् 2050 अर्थात् दिनांक 06.05.1993 तक का ही किराया अदा किया गया था और इसके पश्चात वादपत्र प्रस्तुत करने तक कोई किराया प्रतिवादी ने अदा नहीं किया, लेकिन चूंकि विधिक प्रावधानानुसार विद्वान विचारण न्यायालय ने तीन वर्ष से अधिक किराये की राशि वसूली योग्य नहीं होने का मत प्रतिपादित किया है और इसे तहत वाद दायर करने से तीन वर्ष की अवधि अर्थात् 36 माह का बकाया किराया 7740/-रुपये वादिया प्रतिवादी से प्राप्त करने की अधिकारिणी होने के तथ्य को साबित व प्रमाणित माना है एवं इस आधार पर तनकी संख्या 02 को वादिया के पक्ष में निर्णित करने का जो मत विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा प्रतिपादित किया है गया है, उसमें कोई विधिक त्रुटि नहीं होने व हस्तक्षेप करने का कोई आधार मौजूद नहीं होने से तदनुसार पुष्ट किये जाने योग्य है।

तनकी संख्या- 2 ए व 3

2 ए. आया वादी 950/- रुपये मानक किराया निर्धारित करवाने का अधिकारी है?

--वादिया

3. आया वादिया किरायेशुदा परिसर का मानक किराया 950/-रुपये प्रतिमाह व गृहकर 7.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष 71.25/- रुपये प्रतिमाह दिनांक 19.03.2003 से वादिया पाने की अधिकारिणी है?

--वादिया

19- उपरोक्त तनकीयात एक दूसरे से संबंधित होने के कारण दोनों तनकीयात का विवेचन सुविधा की दृष्टि से एक साथ किया जा रहा है। विद्वान विचारण न्यायालय ने तनकी संख्या 2 ए व 3 को साबित करने का भार प्रत्यर्थी/वादिया पर रखा, जिसमें वादिया को मानक राशि 950/-रुपये होना और प्रतिकर प्रतिमाह गृहकर 7.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष अर्थात् 71.25/-रुपये प्रतिमाह दिनांक 19.03.2003 से प्रतिवादी/अपीलार्थी से प्राप्त करने की अधिकारिणी होने के तथ्यों को साबित व प्रमाणित करना था। उक्त विवादकों को साबित करने के लिए वादिया/प्रत्यर्थी ने विद्वान विचारण न्यायालय में अपनी साक्ष्य के दौरान वादग्रस्त परिसर की प्रदर्श-1 वैल्यूएशन रिपोर्ट पेश की और वादिया कमला पी.डब्ल्यू 01 व शैलेंद्र पी.डब्ल्यू 02 ने सशपथ बयानों में यह कथन किया कि वादग्रस्त किरायेशुदा परिसर कुल 550 वर्गफुट का है, जो ब्यावर शहर के व्यस्तम एवं मुख्य क्षेत्र में स्थित है, जहां पिछले कुछ वर्षों में भारी विकास हुआ है और परिसर की उपयोगिता और कीमत दोनों में भारी वृद्धि हुई है, जिसकी वर्तमान बाजार मूल्य 1,20,000/-रुपये है। वादग्रस्त किरायेशुदा परिसर के रख रखाव का व्यय भी प्रतिदिन बढ़ता जा रहा है। अतः वादिया इस आधार पर किरायेशुदा परिसर का मानक किराया 950/-रुपये प्रतिमाह और 7.5 प्रतिशत की दर से गृह कर 71.25/-रुपये बतौर मानक किराया प्रतिवादीगण से प्राप्त करने की अधिकारिणी है। प्रतिवादीगण की ओर से वादिया व उसके गवाह से कोई जिरह नहीं की गई, ना ही उक्त तथ्यों के खंडनस्वरूप विचारण न्यायालय के समक्ष वादग्रस्त किरायेशुदा परिसर की वर्तमान वैल्यूएशन रिपोर्ट पेश की गई थी। इससे पूर्व विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा दिनांक 17.12.2011 को किरायेशुदा परिसर का मानक किराया मय गृहकर 600/-रुपये प्रतिमाह

निर्धारित किया गया था और तत्पश्चात उक्त तनकीयात के निस्तारण के समय वादिया द्वारा पेश वैल्यूएशन रिपोर्ट प्रदर्श 01 के आधार पर समस्त तथ्य एवं परिस्थितियों को देखते हुए वादग्रस्त किरायेशुदा परिसर का मानक किराया 870/-रुपये प्रतिमाह मय गृहकर निर्धारित किया गया और उक्त किराया वाद दायरी से प्राप्त करने की अधिकारिणी होना वादिया को माना गया। अतः इस आधार पर तनकी संख्या 2 ए व 03 के निर्धारण में जो मत विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा प्रतिपादित किया गया है, उसमें कोई विधिक त्रुटि एवं अवैधानिकता नहीं होने से तदनुसार पुष्ट की जाती है।

20- इसके अतिरिक्त यहां यह भी उल्लेखनीय है कि इस न्यायालय के समक्ष अपील पेश होने पर अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा पेश प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 41 नियम 05 सीपीसी का दिनांक 03.05.2025 को निस्तारण किया गया था और माननीय *न्यायिक दृष्टांत-M/S. Atma Ram Properties (P) Ltd. VS. M/S. Federal Motors Pvt Ltd.* में प्रतिपादित विधिक मत के परिप्रेक्ष्य में वादिया/प्रत्यर्थी द्वारा पेश वैल्यूएशन रिपोर्ट प्रदर्श 01 और वादग्रस्त परिसर के एरिया को देखते हुए वादग्रस्त किरायेशुदा परिसर का हर्जाना इस्तेमाल विचारण न्यायालय के आलौच्य निर्णय एवं डिक्री पारित किए जाने की दिनांक से अपील के निस्तारण तक कुल 12,000/-रुपये प्रतिमाह प्रतिवादी/अपीलार्थी को वादिया द्वारा बताए गए उसके बैंक खाते में जमा करवाए जाने का आदेश पारित किया गया था।

21- बहस अपील के दौरान इस न्यायालय द्वारा उक्त निर्धारित हर्जाना इस्तेमाली राशि 12,000/-रुपये को अपीलार्थी ने अत्यधिक होना कथित किया, लेकिन इसके खंडनस्वरूप कोई वैल्यूएशन रिपोर्ट न्यायालय के समक्ष पेश नहीं की गई। अतः निर्णय एवं डिक्री की दिनांक 22.08.2024 से ताप्राप्ति खाली कब्जा परिसर मध्यवर्ती लाभ (हर्जाना इस्तेमाल) राशि उक्तानुसार तयशुदा 12,000/-रुपये ही निर्धारित की जाती है। अतः इसी अनुरूप तनकी संख्या 2 ए व 03 का विनिश्चय वादिया/प्रत्यर्थी के पक्ष में निर्धारित किया जाता है।

तनकी संख्या- 3 ए

3 ए. आया वाद वादी माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा राजस्थान परिसर किराया निर्धारण एवं बेदखली अधिनियम, 1950 की धारा 06 को अल्ट्रावायर्स घोषित करने के कारण वाद वादी खारिज किए जाने योग्य है?

--प्रतिवादी

22- विद्वान विचारण न्यायालय ने उक्त तनकी संख्या 03 ए को साबित करने का भार अपीलार्थी/प्रतिवादी पर रखा था। बहस अपील के दौरान प्रतिवादी/अपीलार्थी द्वारा इस संबंध में कोई उज्र नहीं उठाया गया है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा न्यायिक दृष्टांत-**खेमचंद बनाम राजस्थान राज्य वगै., RLR 1999 (1) 694** के अवलोकन उपरांत उक्त न्यायिक दृष्टांत के परिप्रेक्ष्य में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा राजस्थान परिसर किराया निर्धारण एवं बेदखली अधिनियम, 1950 की धारा 6(2) को अल्ट्रावायर्स घोषित किया गया है, ना ही संपूर्ण धारा 06 के प्रावधानों को।

23- इसके अतिरिक्त अधिवक्ता वादिया/प्रत्यर्थी द्वारा पेश माननीय न्यायिक दृष्टांत-
नाजिर बनाम मुगल मोहम्मद, 2013 (CJ)(Rent Control) Page 280 Rajasthan में यह
 अभिनिर्धारित किया है कि "It was held that Where defence of defendant has
 been struck off, the defendant is not entitle to lead any evidence of his
 own."

24- अतः उक्तानुसार विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उक्त तनकी संख्या 3 ए को
 प्रतिवादीगण के विरुद्ध तय करने का जो मत प्रतिपादित किया गया, उसमें किसी प्रकार की
 विधिक त्रुटि नहीं होने व हस्तक्षेप करने का कोई आधार मौजूद नहीं होने से पुष्ट किये जाने
 योग्य है।

तनकी संख्या- 3 ख

03 ख. आया वाद वादी बेदखली एवं किराया बढ़ोत्तरी का अनुतोष एक साथ होने से
 खारिज किए जाने योग्य है?

--प्रतिवादी

25- विद्वान विचारण न्यायालय ने उक्त तनकी संख्या 03 ख को साबित करने का भार
 अपीलार्थी/प्रतिवादी पर रखा था। जिस संबंध में प्रतिवादीगण की ओर से ऐसी कोई मौखिक
 एवं दस्तावेजी साक्ष्य उक्त विवाद्यक को प्रमाणित करने हेतु प्रस्तुत नहीं की गई, ना ही इससे
 संबंधित कोई विधिक प्रावधान प्रतिवादी द्वारा पेश किया गया है, जिससे प्रतिवादी उक्त
 विवाद्यक को अपने पक्ष में साबित करने में असफल रहा, जिस कारण विद्वान विचारण
 न्यायालय द्वारा उक्त तनकी को प्रतिवादीगण के विरुद्ध तय करने का जो मत प्रतिपादित किया
 गया, उसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं होने व हस्तक्षेप करने का कोई आधार मौजूद
 नहीं होने से पुष्ट किये जाने योग्य है।

तनकी संख्या- 4

4. आया प्रतिवादी वादग्रस्त परिसर की नाल की सुधराई 8,000/- व समय-समय पर
 परिसर के रख-रखाव पर खर्च किए गए 17,000/- रुपये को वादिया द्वारा बकाया
 किराये में से मुजरा करने का अधिकारी है?

--प्रतिवादी

26- विद्वान विचारण न्यायालय ने उक्त तनकी संख्या 04 को साबित करने का भार
 अपीलार्थी/प्रतिवादी पर रखा था। जिस संदर्भ में प्रतिवादीगण द्वारा अपने जवाब दावे में यह
 अभिलिखित किया गया है कि प्रतिवादी वादग्रस्त नाल की सुधराई बाबत 8000/- रुपये एवं
 समय-समय पर परिसर के रखरखाव पर खर्च किए गए 17,000/- रुपये को वादिया द्वारा
 बकाया किराये में से मुजरा करने का अधिकारी है, परंतु इस संबंध में प्रतिवादीगण की ओर से
 ऐसी कोई मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है, जिससे उक्त तथ्य साबित व
 प्रमाणित होता हो। इस प्रकार अपीलार्थीगण/प्रतिवादीगण उक्त विवाद्यक को अपने पक्ष में
 साबित करने में असफल रहे हैं, जिस कारण विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उक्त तनकी को

प्रतिवादीगण के विरुद्ध तय करने का जो मत प्रतिपादित किया गया, उसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं होने व हस्तक्षेप करने का कोई आधार मौजूद नहीं होने से तदनुसार पुष्ट किये जाने योग्य है।

अनुतोष-

27- अतः उक्तानुसार विवेचन उपरांत यह स्पष्ट है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा साक्ष्य का समग्र विवेचन करने के पश्चात अपीलार्थीगण/प्रतिवादीगण के विरुद्ध जो आक्षेपित निर्णय व डिक्री दिनांक 22.08.2024 पारित किया है, उसमें किसी तरह की अशुद्धता, अवैधता व अनियमितता नहीं होने से उसमें हस्तक्षेप करने का कोई न्यायोचित आधार नहीं है। अपीलार्थीगण/प्रतिवादीगण अपील में उठाये गये उज्र को अपने पक्ष में साबित करने में असफल रहे हैं, अतः वे किसी तरह का अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है और अपील अस्वीकार कर खारिज किये जाने योग्य है।

- ० :: आदेश ० :: -

28- परिणामतः अपीलार्थी/प्रतिवादी विजयनारायण (मृतक) जरिये विधिक वारिसान की ओर से विरुद्ध प्रत्यर्थी/वादिया कमला देवी प्रस्तुत दीवानी अपील संख्या 42/2024 बउनवान विजयनारायण व अन्य बनाम कमला देवी अस्वीकार कर खारिज की जाती है और इस अपील से सम्बंधित विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय व डिक्री दिनांक 22.08.2024 की पुष्टि की जाती है। साथ ही इस न्यायालय के आदेश दिनांक 03.05.2025 के अनुरूप वादिया/प्रत्यर्थी ताप्राप्ति खाली कब्जा परिसर अपीलार्थीगण/प्रतिवादीगण से मध्यवर्ती लाभ (हर्जाना इस्तेमाली) 12,000/- प्रतिमाह प्राप्त करने की अधिकारिणी रहेगी। खर्चा अपील पक्षकारान अपना-अपना स्वयं वहन करेंगे। तदानुसार अपील डिक्री पर्चा मुर्तिब हो।

29- उक्त निर्णय की प्रमाणित प्रति विद्वान विचारण न्यायालय को मय अभिलेख शीघ्र भिजवाई जावें।

(डॉ. वीनू नागपाल)
 अपर जिला न्यायाधीश सं. 01,
 ब्यावर जिला ब्यावर

30- निर्णय मेरे द्वारा लिखाया जाकर आज दिनांक 21.04.2026 को खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित एवं अभिघोषित किया गया ।

(डॉ. वीनू नागपाल)
 अपर जिला न्यायाधीश सं. 01,
 ब्यावर जिला ब्यावर