

**न्यायालय वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनू (राज.)**

पीठासीन अधिकारी - श्रीमती नीलिमा पंवार (आर.जे.एस.)
दीवानी वाद पत्र संख्या - 67/19 (28/15)
CIS Registration No - 67/19

सत्यनारायण शाह पुत्र कन्हैयालाल जाति महाजन निवासी पुरानी सब्जी मण्डी के पास, कस्बा उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनू (राज.)वादी

बनाम

01. मनोज उम्र 40 साल पुत्र बाबुलाल निवासी पुरानी सब्जी मण्डी के पास कस्बा उदयपुरवाटी
 02. रामरतन उम्र 35 साल पुत्र बाबुलाल निवासी पुरानी सब्जी मण्डी के पास कस्बा उदयपुरवाटी
 03. बृजेश उर्फ विजेश उम्र 32 साल पुत्र बाबुलाल निवासी पुरानी सब्जी मण्डी के पास उदयपुरवाटी
 04. सुनिल उम्र 27 साल पुत्र बाबुलाल निवासी पुरानी सब्जी मण्डी के पास कस्बा उदयपुरवाटी
 05. प्रेमदेवी उम्र 65 साल स्त्री बाबुलाल निवासी पुरानी सब्जी मण्डी के पास कस्बा उदयपुरवाटी
 06. ममता उम्र 30 साल पुत्री बाबुलाल निवासी पुरानी सब्जी मण्डी के पास कस्बा उदयपुरवाटी
- प्रतिवादीगण

वाद बाबत निष्कासन एवं वसुली बकाया किराया व हर्जाना**उपस्थिति:-**

- 01 विद्वान अधिवक्ता श्री हरलाल सैनी - वास्ते वादी।
- 02 विद्वान अधिवक्ता श्री बृजमोहन सैनी - वास्ते प्रतिवादीगण

निर्णय**दिनांक 06.05.2022**

1. वादी द्वारा वाद बाबत निष्कासन एवं वसुली बकाया किराया व हर्जाना इस आशय का पेश किया गया कि कस्बा उदयपुरवाटी जिला झुंझुनू की सरहद में वादी के कब्जे व स्वत्व की दुकानें मय बरामदा अवस्थित है, जिसमें से दुकान किता 1 दक्षिणमुखी मय बरामदा 01.01.2008 को प्रतिवादीगण के पूर्वज बाबुलाल को किराए पर दी गई थी, जिसमें चतुर्थ सीमा वाद की मद सं. 01 में दर्ज है। वादपत्र की मद सं. 01 में अंकित दुकान वादी के कब्जे व स्वत्व की होने के कारण उसने प्रतिवादीगण के पूर्वज बाबुलाल को दिनांक 01.01.2008 को 695 रुपए प्रतिमाह पर 11 माह के लिए किराए पर दी गई थी, जिसका किराया प्रतिमाह प्रथम तारीख को शुरू होकर अंतिम तारीख को खत्म होता था, उक्त बाबत प्रतिवादीगण के पूर्वज बाबुलाल ने 10 रुपए के नॉन ज्युडिसियल स्टाम्प पर एक किरायानामा तकमील व तस्दीक करवाकर उस पर अपने हस्ताक्षर कर दिए थे तथा यह भी अंकित करवा लिया था कि किराया बढ़ने पर बढ़ा हुआ किराया देता जाउंगा, दुकान में किसी अन्य का सामना नहीं रखूंगा, दुकान को पक्की सब्जी, होटल आदि के काम में नहीं लूंगा, दुकान मनिहारी सामान की है, यही व्यवसाय करूंगा तथा आगे दुकान रखूंगा तो 10 प्रतिशत किराया बढ़ाकर देता रहूंगा तथा वादी को जब भी दुकान की आवश्यकता



होगी, 1 माह के नोटिस से दुकान खाली कर वादी को सम्भला दूंगा तथा 1 माह का नोटिस देकर वादी किरायेदारी समाप्त करने का अधिकार रखेगा तथा 2 माह का किराया देने में असफल रहने पर प्रतिवादीगण के पूर्वज बाबुलाल डिफाल्ट होगा तथा कब्जा वादी प्राप्त करने का अधिकारी होगा, जिसमें किसी तरह की आपत्ति प्रतिवादीगण का पूर्वज बाबुलाल नहीं करेगा। किरायेनामे के अनुसार प्रतिवादीगण व उनके पूर्वज बाबुलाल को किराये का भुगतान निरंतर रूप से करना था और दुकान की अच्छी तरह देखभाल करनी थी तथा किरायेनामे की शर्तों के अनुसार वादी को जब भी आवश्यकता होगी, 1 माह के नोटिस से दुकान खाली करके वादी को कब्जा सम्भला देंगे तथा किराया 2 माह से अधिक का बकाया होने पर भी प्रतिवादीगण व उनके पूर्वज बाबुलाल डिफाल्ट होंगे। उक्त शर्तों के उल्लंघन करने से वादी प्रतिवादीगण से उक्त किरायेशुदा परिसर को खाली करवाने की अधिकारी हो जाते हैं। उक्त दुकानों को किराये पर लेने के पश्चात प्रतिवादीगण के पूर्वज बाबुलाल द्वारा माह अप्रैल 2014 से उक्त किरायेशुदा दुकान का किराया वादी को अदा नहीं किया है। इस बाबत वादी ने प्रतिवादीगण के पूर्वज बाबुलाल को कई बार किराया अदायगी के लिए कहा और समय-समय पर तकाजे किए तथा बैंक खाता सं. की जानकारी भी प्रतिवादीगण के पूर्वज बाबुलाल को दे दी। परंतु फिर भी प्रतिवादीगण के पूर्वज बाबुलाल ने वादी को किराया अदायगी में चूक की है तथा अब प्रतिवादीगण कर रहे हैं, इसके अलावा वादी माह 2014 में गैर सरकारी सेवा से सेवानिवृत्त होकर के अपना निजी धंधा कस्बा उदयपुरवाटी में करना चाहता है, इस हेतु उसे दुकान की सद्भाविक आवश्यकता है, प्रतिवादीगण के पूर्वज बाबुलाल दुकान पर नकद ही धंधा करते थे तथा प्रतिवादीगण अपने इलेक्ट्रॉनिक सामान विक्रय के धंधे में रुचि नहीं रखते थे अतः वादी प्रतिवादीगण से उपरोक्त दुकान को उक्त आधार पर खाली कराने का अधिकारी है, जिस बाबत वादी ने प्रतिवादीगण के पूर्वज बाबुलाल को अपने अधिवक्ता के जरिए दुकान खाली करवाने व बकाया किराया दिनांक 01.04.2014 से हटा करने का नोटिस भी दिनांक 02.02.2015 को दिया था लेकिन प्रतिवादीगण के पूर्वज बाबुलाल ने नोटिस लेने से दिनांक 03.02.2015 को इंकार कर दिया तथा दुकान खाली नहीं करने तथा बकाया किराया अदा नहीं करने की अपनी गलत मंशा प्रकट कर दी, इस उपरांत वह दिनांक 16.02.2015 को फौत हो गया, क्योंकि प्रतिवादीगण स्व. बाबुलाल के हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम के अनुसार वैध उत्तराधिकारी हैं। वादी गैर सरकारी सेवा से सेवानिवृत्त होकर के अपना निजी धंधा कस्बा उदयपुरवाटी में करना चाहता है, उसे व्यापार संबंधी काफी अनुभव है तथा इसके अलावा उसके एक पुत्र भी बेरोजगार है, जिसे भी रोजगार के लिए धंधे की महति आवश्यकता है, इस हेतु भी वादी को थोक व्यापारी के रूप में कार्य करने के लिए कुल कितना 3 दुकानों की सद्भाविक आवश्यकता है, जबकि प्रतिवादी सं. 1 लगायत 4 नेपाल नौकरी करते हैं तथा प्रतिवादिया सं. 05 वृद्ध है, उसे आंखों से कम दिखाई देता है तथा प्रतिवादिया सं. 06 अपने ससुराल में रहती है, इसलिए स्व. बाबुलाल की मृत्यु के बाद दुकान अक्सर बंद रहती है, जिस अनुसार वादपत्र की धारा 1 में अंकित दुकान से प्रतिवादीगण काबिले बेदखली है। आपको प्रेषित विधिक नोटिस की प्राप्ति से एक माह बाद भी प्रतिवादीगण ने किरायेदारी समाप्त करने के बाद वादपत्र की धारा 1 में अंकित दुकान को खाली नहीं किया है तथा ब्लात् रूप से अतिक्रमी के हैसियत से दुकान पर कब्जा किए हुए है तथा ताले लगा रखे हैं, इस हेतु 200 रुपया



प्रति दिवस के हिसाब से बतौर नाजायज यूज एवं आक्युपेशन के भी दिनांक 04.03.2015 से ताप्राप्ति कब्जा हर्जाना प्राप्त करने का अधिकारी वादी है, इसलिए वाद बाबत प्राप्ति हर्जा सेवामें पेश है। अतः वादी द्वारा वादपत्र पेश कर निवेदन किया गया है कि प्रतिवादीगण को वादपत्र की धारा 1 में अंकित दुकान से वास्तविक रूप से बेदखल किया जाकर उसका कब्जा वादी को दिलवाया जाना प्रार्थनीय है। प्रतिवादीगण से बकाया किराये की राशि 11,600/- रुपए मय ब्याज 18 प्रतिशत वार्षिक जोड़कर वादी को दिलवाया जाना प्रार्थनीय है। प्रतिवादीगण से दिनांक 04.03.2015 से 200 रुपए प्रतिदिन के हिसाब से बतौर यूज व आक्युपेशन लाभ और परिलाभ वादी को दिलवाया जाना प्रार्थनीय है। अन्य अनुतोष जो चाही जाने से रह गए हो और वादी के हक में हो दिलवाई जावे। खर्चा मुकदमा प्रतिवादीगण से दिलवाया जावे।

2. प्रतिवादीगण की ओर से जवाबदावा पेश कर वाद के अधिकांश तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया कि वादी ने मद हाजा में प्रतिवादीगण के पिता/ पति बाबुलाल को दिनांक 01.01.2008 को दुकान किराए पर दिए जाने के तथ्य गलत दर्ज किए हैं, सही बात यह है कि मद हाजा में वर्णित दुकान को वादी से प्रतिवादीगण के पिता /पति बाबुलाल ने वर्ष 1992 में किराए पर ली थी व तभी से दुकान पर प्रतिवादीगण के पिता/ पति बाबुलाल अपनी दुकानदारी नियमित रूप से करते आ रहे थे व उक्त दुकान का किराया भी प्रतिवादीगण के पिता/ पति बाबुलाल ने वादी के निर्देशानुसार उसके भाई औमप्रकाश व मुरारीलाल शाह को नियमित रूप से अदा करते चले आए हैं। मद हाजा में वर्णित शर्तें प्रतिवादीगण के पूर्वज बाबुलाल ने कभी भी स्टाम्प पर तकमील व तस्दीक कराकर वादी को नहीं दी तथा न ही प्रतिवादीगण ने विवादित दुकान दिनांक 01.01.2008 को 655/- रुपए प्रतिमाह पर किराए पर ली थी। दुकान वर्ष 1992 में 225/- रुपए प्रतिमाह की दर से प्रतिवादीगण के पिता/ पति बाबुलाल ने वादी से किराये पर ली थी तथा प्रतिवर्ष उक्त किराये में बढ़ोतरी वादी द्वारा की जाती रही है, वर्तमान में उक्त विवादित दुकान का 985 रुपए किराया प्रतिमाह की दर से प्रतिवादीगण वादी को अदा करते चले आए हैं। माह जनवरी 2015 तक का किराया प्रतिवादीगण ने वादी द्वारा प्रतिवादी को नोटिस दिए जाने से पूर्व ही वादी को अदा कर दिया है, जिसका इंद्राज भी प्रतिवादीगण द्वारा रोजमर्रा की बही में किया हुआ है तथा शेष किराया प्रतिवादीगण वादी को अदा करने को तत्पर है। खुलासा अतिरिक्त कथन में किया जाएगा। विवादित दुकान प्रतिवादीगण के पिता/पति बाबुलाल ने बिजली के सामान की मरम्मत का कार्य करने हेतु किराये पर वर्ष 1992 में 225/-रुपए प्रतिमाह की दर से ली थी। मद हाजा में वर्णित शर्तें प्रतिवादीगण के पिता/पति ने वादी को कभी भी लिखकर नहीं दी थी। प्रतिवादीगण नियमित रूप से विवादित दुकान का किराया वादी को अदा करते चले आए हैं। नोटिस देने से पूर्व का कोई किराया प्रतिवादी में बकाया नहीं है, लेकिन वादी ने प्रतिवादीगण को किराया प्राप्ति रसीद भी आज तक नहीं दी है, न ही बैंक खाता नंबर वादी ने प्रतिवादीगण को दिए हैं, जबकि प्रतिवादीगण कई बार वादी से अपना बैंक खाता नंबर दिए जाने का निवेदन कर चुके हैं। जवाबदेहंदा में विवादित दुकान का कोई किराया बाकी नहीं है। वादी को दुकान की कोई आवश्यकता नहीं है। वादी मुंबई में रहता है तथा मुंबई में ही वादी का निजी मकान है तथा वादी पिछले 40 वर्षों से कोर्स इण्डिया कंपनी में मुंबई में नौकरी कर रहा है। करीब एक लाख रुपए प्रतिमाह से अधिक वादी को वेतन मिलता है। वादी के एक लड़का है, जो सी.ए. है व पिछले



6-7 साल से अमेरिका रह रहा है। वादी को विवादित दुकान की कोई सद्भावित आवश्यकता नहीं है। प्रतिवादीगण का मुख्य जीविकोपार्जन का आधार उक्त विवादित दुकान ही है। दुकान से बेदखल किए जाने पर प्रतिवादीगण व उसके परिवार को भूखे मरने की व बर्बाद होने की पूरी संभावना है। वादी के पास विवादित दुकान के अलावा 4 दुकानें ओर हैं, जो मौके पर खाली हैं व वादी के कब्जे में हैं, यदि वादी को कोई धंधा ही इस उम्र में करना है तो वह उक्त खाली पड़ी दुकानों में कर सकता है। वादी ने वास्तविक तथ्यों को छुपाते हुए झूठे तथ्यों के आधार पर दावा हाजा पेश किया है, जो खारिज होने योग्य है। वादी जबरन विवादित दुकान से प्रतिवादीगण को बेदखल करने को आमादा है। वादी प्रतिवादीगण से मद हाजा में वर्णित राशि व किसी प्रकार की अन्य राशि प्राप्त करने का अधिकार नहीं हैं।

3. प्रतिवादीगण की ओर से जवाबदावे में अतिरिक्त उत्तर देते हुए कथन किया कि प्रतिवादीगण अपने पूर्वज के समय से ही लगातार विवादित दुकान पर बतौर किरायेदार काबिज चले आए हैं व आज भी मौके पर उक्त विवादित दुकान पर काबिज हैं। वादी की ओर से पहले औमप्रकाश शाह प्रतिवादीगण के पिता/ पति से विवादित दुकान का वर्ष 1997 तक का किराया प्राप्त करता रहा है तथा वर्ष 1998 से विवादित दुकान का किराया वादी की ओर से उसका भाई मुरारीलाल शाह व मुरारीलाल का लड़का राजेश उर्फ लाला प्राप्त करते आए हैं तथा जनवरी, 2015 तक का किराया प्रतिवादीगण ने वादी के भाई उक्त मुरारीलाल शाह व उसके पुत्र राजेश उर्फ लाला को अदा कर दिया है। वादी का प्रतिवादीगण में विवादित दुकान का फरवरी, 2015 से किराया बकाया है, जिसे प्रतिवादीगण वादी को अदा करने को तैयार व तत्पर हैं तथा उक्त बकाया किराया राशि प्रतिवादीगण न्यायालय में भी मय ब्याज जमा करवाने को तैयार व तत्पर है। विवादित दुकान को नवंबर 1992 में वादी के सगे भाई बनवारीलाल में प्रतिवादी को किराये पर दी थी, तब से लगातार उक्त विवादित दुकान प्रतिवादी के कब्जे में बतौर किराये चली आ रही है, उक्त दुकान को नवंबर, 1979 से आज तक के मध्य में कभी खाली नहीं कराई गई है। उक्त विवादित दुकान का किराया प्रतिवादी वादी के निर्देशानुसार हर वर्ष किराया बढ़ाकर प्रति माह अदा करता चला आया है। वादी ने जिस तरह से दावा पेश किया है, वह कानूनन चलने योग्य नहीं है। अतः जवाब दावा पेश कर निवेदन किया है कि वादी का वादपत्र मय हर्जा-खर्जा खारिज फरमाया जावे।

.4. वाद के निस्तारण हेतु न्यायालय द्वारा दिनांक 02.08.2018 को निम्नलिखित तनकियात कायम की गई:-

1. आया वादी प्रतिवादीगण से विवादित दुकान का किराया अदायगी में डिफॉल्ट के कारण व बकाया किराया 11,600/- मय ब्याज से प्राप्त करने का अधिकारी है?

.....वादी

2. आया वादी प्रतिवादीगण से **Mesne Profit** विवादित संपत्ति के संबंध में प्राप्त करने का अधिकारी है?

.....वादी



3. आया वाद-वादी वाद हेतूक के अभाव में खारिज होने योग्य है?

.....प्रतिवादी

4. अनुतोष?

5. वादी की ओर से अपनी मौखिक साक्ष्य में कोई गवाह पेश कर परीक्षित नहीं करवाया गया तथा दस्तावेजी साक्ष्य में कोई दस्तावेज पेश कर प्रदर्शित नहीं करवाए गए।

6. प्रतिवादी पक्ष की ओर से अपनी मौखिक साक्ष्य में कोई गवाह पेश कर परीक्षित नहीं करवाया गया तथा दस्तावेजी साक्ष्य में कोई दस्तावेज पेश कर प्रदर्शित नहीं करवाए गए।

7. वादपत्र के संबंध में बहस अंतिम उभयपक्षकारान सुनी गई एवं प्रस्तुत अभिवचनों के आधार पर न्यायालय द्वारा कायम की गई तनकीयात का विवेचन व विश्लेषण निम्न प्रकार से किया जाता है:-

तनकी सं. 1 व 2

8. 1. आया वादी प्रतिवादीगण से विवादित दुकान का किराया अदायगी में डिफॉल्ट के कारण व बकाया किराया 11,600/- मय ब्याज से प्राप्त करने का अधिकारी है?

2. आया वादी प्रतिवादीगण से **Mesne Profit** विवादित संपत्ति के संबंध में प्राप्त करने का अधिकारी है?

उक्त दोनों तनकीयात को साबित करने का भार वादी पर है। साक्ष्य की पुनरावृत्ति से बचने व सुविधा की दृष्टि से उक्त दोनों तनकीयात का निस्तारण एक साथ किया जा रहा है। वादी द्वारा वादपत्र पेश कर निवेदन किया गया है कि प्रतिवादीगण को वादपत्र की धारा 1 में अंकित दुकान से वास्तविक रूप से बेदखल किया जाकर उसका कब्जा वादी को दिलवाया जाना प्रार्थनीय है। प्रतिवादीगण से बकाया किराये की राशि 11,600/- रुपए मय ब्याज 18 प्रतिशत वार्षिक जोड़कर वादी को दिलवाया जाना प्रार्थनीय है। प्रतिवादीगण से दिनांक 04.03.2015 से 200 रुपए प्रतिदिन के हिसाब से बतौर यूज व आक्युपेशन लाभ और परिलाभ वादी को दिलवाया जाना प्रार्थनीय है। चूंकि उक्त तनकीयात को साबित करने का भार वादी पर है, परंतु वादी पक्ष ने उक्त तनकीयात को साबित करने के लिए कोई मौखिक या दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं की है जिस कारण वादी पक्ष द्वारा अपने वादपत्र में किए गए कथनों की पुष्टि नहीं होती है। इस संबंध में वादी को कई अवसर दिए जाने के बावजूद कोई साक्ष्य पेश नहीं की है, ना ही वादी की ओर से कोई प्रलेख साक्ष्य में प्रदर्शित करवाया गया है तथा ना ही बहस के दौरान इस संबंध में कोई तर्कसंगत आधार प्रस्तुत किया गया है। जबकि वादी द्वारा वाद पत्र में किए गए कथनों के खंडनस्वरूप प्रतिवादी पक्ष की ओर से वादोत्तर प्रस्तुत कर स्पष्ट कथन किया गया है कि प्रतिवादीगण पर विवादित दुकान का कोई किराया बकाया नहीं है। वादी की ओर से अपने समर्थन में कोई मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य अभिलेख पर प्रस्तुत नहीं होने के अभाव में यह प्रमाणित करने में



असफल रहा है कि वादी प्रतिवादीगण से विवादित दुकान का किराया अदायगी में डिफॉल्ट के कारण व बकाया किराया 11,600/- मय ब्याज से प्राप्त करने का अधिकारी है एवं वादी यह साबित करने में भी असफल रहा है कि आया वादी प्रतिवादीगण से Mesne Profit विवादित संपत्ति के संबंध में प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः उक्त तनकी संख्या 1 व 2 वादी के विरुद्ध विनिश्चित किए जाते हैं।

तनकी संख्या 03

आया वाद-वादी वाद हेतुक के अभाव में खारिज होने योग्य है?

9. उक्त तनकीयात को साबित करने का भार प्रतिवादी पक्ष पर है। प्रतिवादी पक्ष द्वारा इस तनकी के संबंध में यह आपत्ति की गई है कि आया वाद वादी वाद हेतुक के अभाव में खारिज होने योग्य है, लेकिन प्रतिवादी पक्ष की ओर से इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है। दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादीगण द्वारा इस बिंदु पर कोई बल नहीं दिया गया है, लिहाजा यह तनकी प्रतिवादी पक्ष के विरुद्ध तय की जाती है।

अनुतोष:-

10. चूंकि हस्तगत प्रकरण में महत्वपूर्ण तनकी सं. 01 व 02 वादी के विरुद्ध तथा तनकी सं. 03 प्रतिवादी पक्ष के विरुद्ध निर्णीत की गई है। अतः वादी वाद पत्र में वांछित अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

आदेश

11. परिणामतः वाद वादी सत्यनारायण शाह विरुद्ध प्रतिवादीगण बाबत निष्कासन एवं वसुली बकाया किराया व हर्जाना एतद्द्वारा अस्वीकार कर खारिज किया जाता है।
12. वाद के तथ्य एवं परिस्थितियों को देखते हुए खर्चा पक्षकारान अपना-अपना वहन करेंगे।
13. तदनुसार डिक्री पर्चा मुर्तिब हो।

(नीलिमा पंवार)

वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश,

उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनू (राज.)

14. निर्णय व आदेश आज दिनांक 06.05.2022 को लिखाया जाकर विवृत न्यायालय में सुनाया व हस्ताक्षरित किया गया।

(नीलिमा पंवार)

वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश,

उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनू (राज.)