न्यायालय :– वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, उदयपुरवाटी

पीठासीन अधिकारी : विजय कोचर, आर.जे.एस.

नम्बरी दीवानी संख्या : 67/2019 (28/2015)
CIS Reg.No. : 67/2019 (28/2015)

सत्यनारायण शाह पुत्र कन्हैयालाल, निवासी पुरानी सब्जी मंडी के पास, कस्बा व तहसील उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं।

––वादी

ब ना म

01. मनोज पुत्र बाबूलाल, उम्र 40 साल, निवासी पुरानी सब्जी मंडी के पास कस्बा उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं।
02. रामरतन पुत्र बाबूलाल, उम्र 35 साल, निवासी पुरानी सब्जी मंडी के पास कस्बा उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं।
03. बृजेश उर्फ विजेश पुत्र बाबूलाल, उम्र 32 साल, निवासी पुरानी सब्जी मंडी के पास कस्बा उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं।
04. सुनील पुत्र बाबूलाल, उम्र 27 साल, निवासी पुरानी सब्जी मंडी के पास कस्बा उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं।
05. प्रेमदेवी पत्नी बाबूलाल, उम्र 65 साल, निवासी पुरानी सब्जी मंडी के पास कस्बा उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं।
06. ममता पुत्री बाबूलाल, उम्र 30 साल, निवासी पुरानी सब्जी मंडी के पास कस्बा उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं।

––प्रतिवादीगण

वाद बाबत निष्कासन एवं वसूली बकाया किराया व हर्जाना

प्रतिनिधित्व :–

1– श्री हरलाल सैनी, विद्वान अधिवक्ता वास्ते वादी।

2– श्री बृजमोहन सैनी विद्वान अधिवक्ता वास्ते प्रतिवादीगण।

–निर्णय– **दिनांक–12.03.2026**

1. वादी सत्यनारायण ने प्रतिवादीगण मनोज वगैरह के विरुद्ध पेश हस्तगत दावे में निवेदन किया है कि कस्बा उदयपुरवाटी में उसके कब्जे व स्वत्व की दुकानें मय बरामदा अवस्थित हैं जिनमें से दक्षिण मुखी एक दुकान मय बरामदा दिनांक 01.01.2008 को प्रतिवादीगण के पूर्वज बाबूलाल को किराये पर दी गई थी। वादी के अनुसार स्वर्गीय बाबूलाल को उसके द्वारा किराये पर दी गई दुकान के पूर्व में वादी की दुकान, पश्चिम में वादी व बनवारीलाल की सामलाती दुकान, उत्तर में वादी व बनवारीलाल की सामलाती हवेली का अंदर का भाग व दक्षिण में पुरानी सब्जी मंडी से नई सब्जी मंडी जाने वाला आम रास्ता स्थित है।

2. बकॉल वादी उक्त दुकान स्वर्गीय बाबूलाल को दिनांक 01.01.2008 को 695/– रुपये

प्रतिमाह की किराये की दर से 11 माह के लिए किराये पर दी गई थी तथा स्वर्गीय बाबूलाल ने 10 रुपये के नॉन ज्यूडिशियल स्टाम्प पर एक किरायानामा तकमील व तस्दीक करवाकर उस पर अपने हस्ताक्षर कर दिए थे। यह दुकान बाबूलाल को मात्र इलेक्ट्रॉनिक सामान विक्रय करने के रूप में काम में लेने के लिए किराये पर दी गई थी। किरायेनामे की शर्तों के अनुसार हर 11 माह बाद माहवार किराये में दस प्रतिशत की बढ़ोतरी के साथ दावा दायर करते समय माह दिसंबर 2014 से 1030/– रुपये प्रतिमाह किराया अदा करने का प्रतिवादीगण का उत्तरदायित्व था तथा किराया माह हर महीने की एक तारीख से शुरू होकर अंतिम तारीख को खत्म होता है।

3. स्वर्गीय बाबूलाल ने माह अप्रैल 2014 से उक्त किरायेशुदा दुकान का किराया वादी को अदा नहीं किया। वादी ने किराया अदायगी के लिए बाबूलाल से कई बार कहा और अपने बैंक खता संख्या की जानकारी भी स्वर्गीय बाबूलाल को दे दी। इसके बावजूद स्वर्गीय बाबूलाल ने किराया अदायगी में चूक की है और अब प्रतिवादीगण किराया अदायगी में चूक कर रहे हैं।

4. अपने वादपत्र में वादी आगे जाहिर करता है कि माह जून 2014 में गैर सरकारी सेवा से सेवानिवृत्त होने के पश्चात वह कस्बा उदयपुरवाटी में वह अपना निजी धंधा करना चाहता है एवं उस हेतु उसे दुकान की सद्भाविक आवश्यकता है। इसके विपरीत प्रतिवादीगण इस दुकान में इलेक्ट्रॉनिक सामान विक्रय करने के धंधे में रूचि नहीं रखते हैं। इस आधार पर वादी प्रतिवादीगण से दुकान खाली करवाने का अधिकारी है। वादी ने स्वर्गीय बाबूलाल को अपने अधिवक्ता श्री हरलाल सैनी के जरिये दुकान खाली करवाने व बकाया किराया दिनांक 01.04.2014 से अदा करने का नोटिस भी दिनांक 02.02.2015 को दिया था लेकिन स्वर्गीय बाबूलाल ने दिनांक 03.02.2015 को नोटिस लेने से इंकार कर दिया तथा दुकान खाली नहीं कर एवं बकाया किराया अदा न कर अपनी गलत मंशा प्रकट कर दी। इसके पश्चात दिनांक 16.02.2015 को स्वर्गीय बाबूलाल की मृत्यु हो गई। प्रतिवादीगण स्वर्गीय बाबूलाल के विविध उत्तराधिकारी हैं जिसकी वजह से उनके विरुद्ध यह दावा पेश किया जा रहा है।

5. वादी के अनुसार वह सेवानिवृत्त हो चुका है, उसे व्यापार करने का अनुभव है, उसका एक पुत्र बेरोजगार है, वादी को थोक व्यापारी के रूप में कार्य करने के लिए कुल तीन दुकानों की सद्भाविक आवश्यकता है। जबकि प्रतिवादीगण नेपाल में नौकरी करते हैं। प्रतिवादी संख्या 5 वृद्ध है जिसे आंखों से कम दिखाई देता है प्रतिवादी संख्या 6 अपने ससुराल रहती है। इन कारणों से स्वर्गीय बाबूलाल की दुकान अक्सर बंद रहती है। इस वजह से प्रतिवादीगण को दुकान से बेदखल किए जाने योग्य है।

6. वादपत्र के अन्य अभिकथनों के अनुसार किरायेदारी समाप्ति का नोटिस प्राप्त हो जाने के बावजूद प्रतिवादीगण ने वादपत्र की धारा 1 में इंगित दुकान को खाली नहीं किया है तथा अतिक्रमी की हैसियत से वह दुकान पर कब्जा किए हुए हैं। वादी दिनांक 04.03.2015 से ता वसूली हर्जाने के तौर पर प्रतिवादीगण से दो सौ रुपये प्रतिदिन के हिसाब से राशि वसूल करने का अधिकारी है।

7. अपने वादपत्र में किए गए उक्त अभिकथनों एवं अन्य अभिकथनों के आधार पर वादी प्रतिवादीगण के विरुद्ध इस आशय का अनुतोष चाहता है कि उन्हें वादग्रस्त दुकान से भौतिक रूप से बेदखल किया जाकर दुकान का कब्जा वादी को दिलवाया जावे, बकाया किराये की राशि 11,600/– रुपये मय 18 प्रतिशत ब्याज दिलवायी जावे तथा साथ ही दिनांक 04.03.2015 से

दो सौ रुपये प्रतिदिन के हिसाब से बतौर यूज अंड आक्यूपेशन लाभ व परिलाभ भी वादी को दिलवाया जावे।

8. प्रतिवादीगण ने वादी के दावे का जवाब पेश करते हुए वादग्रस्त दुकान को स्वयं के पूर्वज श्री बाबूलाल द्वारा वादी से किराये पर लिए जाने के तथ्य को तो स्वीकार किया है परंतु उनके अनुसार श्री बाबूलाल ने यह दुकान वर्ष 1992 में वादी से किराये पर ली थी तथा वह वादी के निर्देशानुसार ही उसके भाई ओमप्रकाश व मुरारीलाल शाह को नियमित रूप से किराया अदा करते आ रहे थे। वादपत्र में वर्णित किरायेनामा दिनांक 01.01.2008 से इंकार करते हुए प्रतिवादीगण जाहिर करते हैं कि स्वर्गीय बाबूलाल ने यह दुकान वर्ष 1992 में 225/– रुपये प्रतिमाह के किराये की दर से वादी से किराये पर ली थी न कि दिनांक 01.01.2008 को 685/– रुपये प्रतिमाह की दर पर किराये पर ली थी। वर्तमान में विवादित दुकान का 985/– रुपये प्रतिमाह का किराया प्रतिवादीगण वादी को अदा करते चले आए हैं तथा वादी द्वारा प्रतिवादीगण को नोटिस दिए जाने से पूर्व तक का किराया उन्होंने अदा कर रखा है। प्रतिवादीगण के अनुसार वह शेष किराया वादी को अदा करने के लिए तैयार एवं तत्पर हैं। उनके अनुसार स्वर्गीय बाबूलाल ने वादपत्र में वर्णित किराये की शर्तें कभी भी वादी को लिख कर नहीं दी थी, माह जनवरी 2015 तक का का किराया वादी को अदा कर चुके हैं तथा नोटिस दिए जाने से पूर्व का कोई किराया बकाया नहीं है।

9. प्रतिवादीगण द्वारा पेश जवाब दावे के अनुसार उनके पिता/पति श्री बाबूलाल का दिनांक 16.02.2015 को देहांत हो गया। वादी को दुकान की कोई आवश्यकता नहीं है। वह मुंबई में रहता है। मुंबई में ही उसके निजी मकान हैं। पिछले 40 वर्षों से वह कोर्स इंडिया कंपनी में नौकरी कर रहा है उसे एक लाख रुपये प्रतिमाह से अधिक वेतन मिलता है। उसका एक लड़का है, जिसका नाम विक्रांत शाह है, जो सीए है व पिछले 6–7 साल से अमेरिका रह रहा है तथा उसकी पुत्रवधू भी अमेरिका रह रही हैं तथा वह भी नौकरी करती है। वादी को विवादित दुकान की कोई आवश्यकता नहीं है। वह 65 वर्ष की उम्र का हो चुका है तथा व्यवसाय करने की स्थिति में नहीं है। प्रतिवादीगण की जीविकोपार्जन मुख्य आधार वादी की दुकान ही है। वह लोग चार भाई है एक बहन व एक वृद्ध माताजी हैं तथा दुकान की आय से ही उनका गुजर बसर होता है वगैरह–वगैरह।

10. प्रतिवादीगण के वादी के साथ विवादित दुकान के अलावा चार दुकानें और हैं जो मौके पर खाली है वह वादी के कब्जे में हैं जिन पर वादी अपने चाहे अनुसार व्यवसाय कर सकता है।

11. प्रतिवादीगण ने अपने जवाब दावे के अतिरिक्त कथनों में यह जाहिर किया है कि पिछले 40 वर्षों में वादी 4–5 दफा ही उदयपुरवाटी आया है उसकी ओर से पहले ओमप्रकाश शाह स्वर्गीय बाबूलाल से दुकान का किराया वसूल करते थे तथा वर्ष 1998 के बाद वादी का भाई मुरारीलाल शाह व मुरारीलाल शाह का लड़का राजेश उर्फ लाला किराया प्राप्त करते रहे हैं। प्रतिवादीगण में जनवरी 2015 से दुकान का किराया बकाया है जिन्हें प्रतिवादी अदा करने के लिए तैयार हैं।

12. जवाब दावा पेश कर प्रतिवादीगण ने वादी द्वारा पेश हस्तगत वाद को खारिज करने का निवेदन किया है।

13. प्रकरण में पक्षकारान के अभिकथनों के आधार पर निम्नलिखित तनकीयात कायम की गयी।

1. आया वादी प्रतिवादीगण से विवादित दुकान का किराया अदायगी में डिफॉल्ट के कारण व 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 हैतुक के अभाव में खारिज होने योग्य है?

...प्रतिवादी

4. अनुतोष?

14. विचारण के दौरान स्वयं वादी सत्यनारायण शाह पी डब्लयू 1 के रूप में परीक्षित हुआ है। वादी की साक्ष्य के दौरान निम्नलिखित दस्तावेजात साक्ष्य में पेश किए गएः–

क्र.सं.	प्रदर्श नंबर	विवरण
01	प्रदर्श 01	वादी की ओर से उसके अधिवक्ता द्वारा बाबूलाल को उसकी किरायेदारी समाप्ति के लिए भेजा गया नोटिस दिनांक 02.02.2015
02	प्रदर्श 02	प्राप्ति से इनकारी के पृष्ठांकन के साथ उक्त नोटिस युक्त डाक का लिफाफा
03	प्रदर्श 03	पोस्टकार्ड
04	प्रदर्श 06	बाबूलाल द्वारा सत्यनारायण शाह के हक में निष्पादित मूल किरायानामा

15. प्रतिवादीगण की ओर से सुनील कुमार डी डब्ल्यू 1 के रूप में परीक्षित हुआ एवं उसकी ओर से दस्तावेजी साक्ष्य में कोई दस्तावेज पेश नहीं किया गया है।

16. प्रकरण में साक्ष्य लेखबद्ध किए जाने के पश्चात उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस सुनी गयी। अधिवक्ता वादी ने तर्क दिया कि वादी सत्यनारायण द्वारा पेश दावे, चाहे गए अनुतोष एवं साबित किए गए दस्तावेजात के आधार पर यह स्पष्ट है कि वह स्वयं के चाहे अनुसार हस्तगत दावा अपने हक में डिक्री करवाने का अधिकारी है। विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादीगण ने तर्क दिया कि वादी स्वर्गीय बाबूलाल द्वारा नोटिस प्रदर्श 1 की प्राप्ति को साबित नहीं कर पाया है लिहाजा नोटिस में बताए अनुसार बाबूलाल की किरायेदारी समाप्त नहीं मानी जा सकती। इसके साथ ही विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादीगण ने यह भी तर्क दिया कि नोटिस में किरायेदारी समाप्ति की दिनांक एवं वादपत्र में दर्शायी गई मासिक किरायेदारी की अवधि में सामंजस्य नहीं है एवं इस वजह से भी इस नोटिस के आधार पर स्वर्गीय बाबूलाल की किरायेदारी हो चुका होना नहीं माना जा सकता। विद्वान अधिवक्ता वादी ने विद्वान अधिवक्तागण प्रतिवादीगण के तर्कों का जवाब देते हुए जाहिर किया कि वादी ने प्रदर्श 2 डाक के लिफाफे के जरिये यह साबित किया है कि स्वर्गीय बाबूलाल के पते पर डाक के जरिये भेजा गया नोटिस प्रदर्श 1 लेने से इनकारी के पृष्ठांकन के साथ फिर वादी को प्राप्त

हुआ एवं इन परिस्थितियों में स्वर्गीय बाबूलाल पर किरायेदारी समाप्ति के नोटिस प्रदर्श 1 की तामील पर्याप्त थी। जहां तक वादपत्र के अभिकथनों एवं नोटिस में दर्शायी गई किरायेदारी समाप्ति की दिनांक को लेकर विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादीगण द्वारा उठाए गए तर्कों का प्रश्न है, विद्वान अधिवक्ता वादी के अनुसार प्रतिवादीगण ने दावे के अपने जवाब में नोटिस से संबंधित किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं उठाई है लिहाजा यह किरायेदारी समाप्ति नोटिस प्रदर्श 1 से संबंधित उठाई जा सकने वाली किसी भी प्रकार की आपत्ति के आधार को waive कर चुके थे तथा अंतिम बहस के स्तर पर इन प्रश्नों को उठाने में सक्षम नहीं है। अपने इस तर्क के समर्थन में विद्वान अधिवक्ता वादी ने निम्नलिखित न्यायिक दृष्टांत पेश किए–

1. Civil Appeal No. 7554 Of 2021 (SC) Mahesh Kumar Agarwal (DEAD) By LRS V/S Naresh Chandra & Ors. Date– December 08, 2021.

17. उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की गई बहस का मनन किया गया। विद्वान अधिवक्ता वादी द्वारा पेश न्यायिक दृष्टांत का ससम्मान अवलोकन एवं मार्गदर्शन प्राप्त किंया गया। बाद मनन एवअवलोकन तनकीयात वार न्यायालय का निष्कर्ष निम्नानुसार हैः–

<u>तनकी संख्या 01 व 02</u>

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

...वादी

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

...वादी

18. उक्त दोनों तनकीयात पर वादी द्वारा साक्ष्य एक साथ पेश की गई तथा यह दोनों तनकीयात एक दूसरे से संबंधित भी हैं लिहाजा इनका निस्तारण एक साथ किया जा रहा है।

19. उक्त तनकीयात को साबित करने के प्रयास के तहत पेश किए गए वादी सत्यनारायण के मुख्य परीक्षण के शपथ पत्र के अनुसार वादी ने दिनांक 01.01.2008 को प्रतिवादीगण के पूर्वज बाबूलाल को वादग्रस्त दुकान 695/– रुपये माह वार पर 11 माह के लिए दी थी, किराया हर माह की प्रथम तारीख से शुरू होकर अंतिम तारीख को खत्म होता है, किराये पर देते वक्त किरायानामे में यह अंकित करवाया गया था कि किराया बढ़ने पर बाबूलाल बढ़ा हुआ किराया अदा करेगा। दुकान मनोहरी सामान की है, वही व्यवसाय करेगा, आगे दुकान रखेगा तो 10 प्रतिशत बढ़ाकर किराया देगा तथा वादी को जब भी दुकान की आवश्यकता होगी तो वह एक महीने का पूर्व नोटिस देकर दुकान खाली कर सकेगा तथा यदि किराया अदा करने में दो महीने का डिफॉल्टर होगा तो वादी कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी होगा तथा बाबूलाल को किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। वादी सत्यनारायण के शपथ पत्र के अनुसार दिनांक 2014 से 1030 रुपये प्रतिमाह किराया देने

का दायित्व प्रतिवादीगण का है तथा हर 11 महीने बाद किराया दस प्रतिशत बढ़ता रहेगा। प्रतिवादीगण ने कोई किराया अदा नहीं किया तथा दुकान की अच्छी तरह से देखभाल भी नहीं हो रही है। किराया नहीं अदा करने के कारण प्रतिवादीगण डिफॉल्टर हो गए हैं। अप्रैल 2014 से प्रतिवादीगण ने नियमानुसार बढ़ाकर किराया अदा नहीं किया है। इस बाबत कई बार किराये के लिए तकाजे भी किए गए हैं। वादी उदयपुरवाटी आकर अपना निजी धंधा करना चाहता है इसलिए भी उसे दुकान की आवश्यकता है। वादी ने अपने अधिवक्ता से दिनांक 02.02.2015 को विधिक नोटिस दिलवाया था जिसे लेने से बाबूलाल ने इंकार कर दिया तथा वह दुकान पर जबरन काबिज रहा। इस दौरान दिनांक 16.02.2015 को बाबूलाल का इंतकाल हो गया। आगे अपने शपथ पत्र में वादी ने स्वयं को दुकान की आवश्यकता एवं प्रतिवादीगण को दुकान की कोई आवश्यकता नहीं होने बाबत कथन किए हैं। अपने शपथ पत्र में वादी सत्यनारायण ने प्रतिवादीगण के जवाब दावे के इन अभिकथनों से इंकार किया है कि यह दुकान 1992 से किराये पर थी तथा दुकान का किराया ओमप्रकाश व मुरारीलाल को दिया जा रहा था तथा लिखित में किराया नामा नहीं था। वादी ने अपने शपथ पत्र में प्रतिवादीगण के जवाब दावे के इन कथनों को भी झूठा बताया है कि वह जनवरी 2015 तक का किराया अदा कर चुके हैं। वादी के अनुसार ओमप्रकाश व मुरारी का उसकी दुकान से कोई लेना देना नहीं है।

20. वादी सत्यनारायण पी डब्ल्यू 1 अपने प्रतिपरीक्षण में जाहिर करता है कि वादग्रस्त दुकान उसके नाम से है, उसके नाम से पांच दुकानें हैं, वादग्रस्त दुकान उसके पीछे भाई ने बनाई थी, दिनांक 01.01.2008 को बाबूलाल ने गवाह को कोई किरायानामा लिखकर दिया था या नहीं दिया था, वह देखकर बता सकेगा। गवाह के भाई ने देखकर बताया था। गवाह के भाई ने उसे बोला कि इन पर मुकदमा करना पड़ेगा। यह मुकदमा गवाह ने ही किया है।

21. वादी/गवाह सत्यनारायण पी डब्ल्यू 1 के प्रतिपरीक्षण के कथनों के अनुसार पांच दुकानों में से दो दुकानें खाली हैं। गवाह प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता के इस सुझाव को स्वीकार करता है कि दुकान का किराया मुरारीलाल ही लेता था। अब उनकी मृत्यु हो गई है। गवाह इस सुझाव को गलत बताता है कि विवादित दुकान सन 1989 से किराये पर है। आगे अपने प्रतिपरीक्षण में गवाह फिर जाहिर करता है कि किराया उसके भाई मुरारीलाल ही लेता था। गवाह इस सुझाव को सही बताता है कि बकाया किराया बाबत भाई को ही जानकारी हो। अज खुद जाहिर करता है कि उसकी दुकान में लिखा गया है।

22. वादी सत्यनारायण के प्रतिपरीक्षण के कथनों के आधार पर यह कहा जा सकता है कि स्वयं उसे प्रतिवादीगण द्वारा किराये की राशि अदा किए जाने एवं उनके द्वारा किराये की राशि अदा न किए जाने की वजह से राशि बकाया रह जाने के तथ्यों की कोई वास्तविक जानकारी नहीं है। उसके अनुसार उसके वादपत्र में वर्णित दिनांक 01.01.2008 के किरायेनामे के बारे में उसके भाई बताया था। वादी सत्यनारायण के प्रतिपरीक्षण के अनुसार वादग्रस्त दुकान का किराया वसूल करने वाले मुरारीलाल समेत किसी भी अन्य व्यक्ति को वादी अपनी साक्ष्य में पेश नहीं कर पाया है एवं न ही अपने प्रतिपरीक्षण में बताए अनुसार वह अपनी दुकान की कोई ऐसी लिखा पढ़ी पेश कर पाया है जिससे किराया अदायगी के संबंध में अथवा बकाया किराये के संबंध में कोई तथ्य सुदृढ़ तौर पर न्यायालय के समक्ष आ सके। दिनांक 01.01.2014 के 11 माह के मूल किरायेनामे को वादी के अधिवक्ता ने प्रतिवादी सुनील कुमार की साक्ष्य के दौरान न्यायालय के समक्ष पेश किया जिस पर

प्रतिवादीगण के अधिवक्ता की आपत्ति को सुरक्षित रखते हुए प्रदर्श डालने की अनुमति दी गई थी। कथित तौर पर स्वर्गीय बाबूलाल द्वारा निष्पादित इस किरायानामा के संबंध में प्रतिवादी सुनील कुमार ने अपने प्रतिपरीक्षण में जाहिर किया है कि उसके पिता जी ने दुकान किराये पर ली हो तो उसे पता नहीं। अज खुद वह जाहिर करता है कि उसके पिताजी ने कोई किरायानामा नहीं लिखवाया।

23. यद्यपि वादी सत्यनारायण निर्णय में उक्त वर्णितानुसार अपनी साक्ष्य में वर्ष 01.01.2014 के किरायेनामे एवं इससे उद्भूत होने वाले तथ्यों को संतोषजनक तौर पर साबित नहीं कर पाया है तथापि प्रतिवादीगण ने दावे के अपने जवाब में स्पष्ट तौर पर यह स्वीकार किया है कि उनके पूर्वज स्वर्गीय बाबूलाल ने वादग्रस्त दुकान वादी सत्यनारायण से किराये पर ली थी। इस संबंध में उनका मात्र इतना कहना है कि स्वर्गीय बाबूलाल ने दिनांक 01.01.2008 के किरायेनामे के जरिये 655/– रुपये प्रतिमाह की दर से वादग्रस्त दुकान को किराये पर न लेकर वर्ष 1992 में 225/– रुपये की दर से वादी सत्यनारायण से किराये पर ली थी अर्थात अपने जवाब दावे में ही प्रतिवादीगण ने वादी सत्यनारायण को अपना मकान मालिक होना स्वीकार किया है तथा कमोबेश यह तथ्य भी न्यायालय के समक्ष स्पष्ट है कि संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत वादग्रस्त दुकान के किरायेदारी मासानुमासिक प्रकृति की हो चुकी थी जिसे मकान मालिक अथवा किरायेदार में से किसी के भी द्वारा 15 दिनों के ऐसे नोटिस से समाप्त किया जा सकता था जिसकी अवधि किराये के महीने के अंत में समाप्त हो।

24. वादी के अनुसार उसने अपने अधिवक्ता के जरिये स्वर्गीय बाबूलाल को नोटिस प्रदर्श 1 भेजा था जो प्रदर्श 2 लिफाफे पर लेने से इनकारी के पृष्ठांकन के साथ वापस प्राप्त हुआ। इस नोटिस के संबंध में वादी द्वारा अपने वादपत्र के बिन्दु संख्या 5 में किए गए अभिकथनों का प्रतिवादीगण ने अपने जवाब दावे में विशिष्ट तौर पर कोई खंडन नहीं किया है। इन परिस्थितियों में वादी सत्यनारायण स्वयं की ओर से अपने अधिवक्ता द्वारा कब्जे की प्राप्ति के साथ बकाया किराया एवं हर्जा की वसूली के लिए प्रेषित नोटिस प्रदर्श 1 को साबित करने में सफल रहा है। इस नोटिस प्रदर्श 1 में वादी ने स्वर्गीय बाबूलाल से यह मांग की थी कि वह एक माह के भीतर दुकान को खाली कर दें। इस नोटिस के पैरा संख्या 7 में अंकित किया गया है कि नोटिस की प्राप्ति से एक माह के बाद की मध्य रात्रि से वादी बाबूलाल की किरायेदारी समाप्त की जाती है। नोटिस सहित लिफाफे प्रदर्श 2 पर मौजूद पृष्ठांकन के अनुसार नोटिस प्राप्त करने से इनकारी की दिनांक 03.02.2015 बताई गई है एवं इसके अनुसार वादी सत्यनारायण के वादपत्र के पैरा संख्या 8 में इस आशय के अभिकथन किए गए हैं कि नोटिस की मियाद दिनांक 04.03.2015 को समाप्त होने के बावजूद स्वर्गीय बाबूलाल एवं उनके पश्चात उनके उत्तराधिकारी(प्रतिवादीगण) ने दुकान खाली कर नहीं दी एवं बकाया किराया भी अदा नहीं किया इस वजह से उस रोज माननीय न्यायालय के क्षेत्राधिकार में उत्पन्न हुआ।

25. नोटिस प्रदर्श 1 एवं वादपत्र के अभिकथनों का सम्मिलित प्रभाव यह प्रतीत होता है कि दिनांक 04.03.2015 को वादी को प्रतिवादीगण के विरुद्ध दावा लाने का अधिकार प्राप्त हुआ अर्थात प्रतिवादीगण की किरायेदारी दिनांक 03.03.2015 एवं दिनांक 04.03.2015 की मध्य रात्रि को समाप्त हुई। वादी ने अपने दावे में माहवार किरायेदारी हर महीने की एक तारीख से शुरू होकर अंतिम तारीख को खत्म होने की बात कही है एवं इसको दृष्टिगत रखते हुए किरायेदारी

समाप्ति किरायेदारी माह के अंतिम दिन की मध्य रात्रि से किए जाने का नोटिस दिया जाना चाहिए था। इस विरोधाभास के बावजूद धारा 106 संपत्ति अंतरण अधिनियम के प्रावधानों के तहत नोटिस के बल एवं सार को देखें तो वादी सत्यनारायण ने माह फरवरी 2015 के अंतिम दिन की मध्य रात्रि से 15 दिवस की अवधि से अधिक समय पूर्व प्रेषित किए गए नोटिस प्रदर्श 1 के जरिये प्रतिवादीगण के पूर्वज बाबूलाल की किरायेदारी समाप्त करने का आशय जाहिर कर दिया था तथा किरायेदारी माह की समाप्ति के संबंध में उक्त वर्णित विरोधाभास गौण प्रकृति का प्रतीत होता है क्योंकि माह फरवरी 2015 की समाप्ति के पश्चात किरायेदारी समाप्त करने के आशय युक्त नोटिस को 15 दिन की अवधि से पूर्व दिनांक 02.02.2015 को ही प्रेषित किया जा चुका था जो स्वर्गीय बाबूलाल को दिनांक 03.02.2015 को प्राप्त हो गया। प्रतिवादीगण ने अपने जवाब दावे में उक्त विरोधाभास के संबंध में कोई आपत्ति भी नहीं उठाई है एवं न ही विशिष्ट तौर पर इस बात का खंडन किया है कि वादी सत्यनारायण ने अपने अधिवक्ता के जरिये स्वर्गीय बाबूलाल के जीवनकाल में उनकी किरायेदारी समाप्त करने के आशय को व्यक्त करते हुए नोटिस प्रेषित कर दिया था जो प्राप्त करने से इनकारी के पृष्टांकन के साथ पुनः वादी को प्राप्त हो गया।

26. उक्त तथ्यात्मक पृष्ठभूमि में न्यायालय के समक्ष यह बात स्पष्ट तौर पर साबित हो चुकी है कि यदि माह फरवरी 2015 के अंतिम दिन की मध्य रात्रि के तुरंत पश्चात से नहीं तो दिनांक 03.02.2015 एवं 04.03.2015 की मध्य रात्रि के पश्चात वादी के अभिकथनानुसार प्रतिवादीगण की किरायेदारी समाप्त की जा चुकी थी एवं इसके पश्चात वह वादग्रस्त दुकान पर मकान मालिक (वादी सत्यनारायण) की किसी प्रकार की अनुमति के बगैर काबिज रहते हुए अतिक्रमी हो चुके थे।

27. किरायेदारी समाप्ति के वक्त जहां वादी सत्यनारायण शाह के अनुसार मासिक किराये की दर 1030 रुपये प्रतिमाह हो चुकी थी वहीं प्रतिवादीगण के अनुसार उस वक्त वह 985 रुपये प्रतिमाह की दर से किराया अदा करते चले आ रहे थे अर्थात प्रतिवादीगण की कथित किरायेदारी की समाप्ति के वक्त किराये के दर के संबंध में वादी द्वारा अपने दावे में किए गए कथनों एवं प्रतिवादीगण द्वारा अपने जवाब दावे में किए गए कथनों के अनुसार मात्र 45 रुपये का अंतर है जो कोई विशेष अंतर नहीं है अर्थात माह फरवरी 2015 में प्रतिवादीगण द्वारा वादी सत्यनारायण को देय किराये की राशि लगभग हजार रुपये प्रतिमाह के आसपास की थी एवं इस बाबत दोनों पक्ष सहमत हैं हालांकि वादी सत्यनारायण की ओर से प्रेषित विधिक नोटिस प्रदर्श 1 से पूर्व दिनांक 01.04.2014 से किरायेदारी समाप्ति की दिनांक तक के बकाया किराया के बारे में स्वयं वादी सत्यनारायण अपने स्वय के ज्ञान के आधार पर स्पष्टता से कुछ कहने में समर्थ प्रतीत नहीं होता अर्थात वह प्रतिवादीगण की किरायेदारी समाप्ति के पूर्व से बकाया रहे किसी किराये को साबित करने में असफल रहा है। हालांकि वादी के द्वारा प्रेषित नोटिस के बाद के किराये के बकाया रहने के तथ्य को स्वयं प्रतिवादीगण ने अपने जवाब दावे में स्वीकार किया है।

28. उक्त समस्त विवेचन के आधार पर जहां वादी उक्त तनकी संख्या 1 अपने हक में साबित करने में असफल रहा है वहीं प्रतिवादीगण के जवाब दावे में अंतर्निहित स्वीकारोक्तियों के आधार पर ही वादी **Mesne Profit** प्राप्त करने का अधिकारी प्रतीत होता है। लिहाजा तनकी संख्या 2 उसके हक में एवं प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्धारित की जाती है।

<u>तनकी संख्या 03</u>

1. आया वाद–वादी वाद हैतुक के अभाव में खारिज होने योग्य है?

...प्रतिवादी

29. उक्त तनकी को साबित करने का भार प्रतिवादीगण पर था। इस क्रम में प्रतिवादी सुनील कुमार डी डब्ल्यू 1 के रूप में परीक्षित हुआ है जिसने अपने मुख्य परीक्षण के शपथ पत्र में यह जाहिर किया है कि उसके पिता बाबूलाल ने वर्ष 1992 में 225/– रुपये प्रतिमाह पर वादी सत्यनारायण से विवादित दुकान किराये पर ली थी, वादी सत्यनारायण की ओर से पहले ओमप्रकाश शाह उसके पिता से विवादित दुकान का वर्ष 1997 तक का किराया प्राप्त करता रहा है तथा वर्ष 1998 से विवादित दुकान का किराया वादी सत्यनारायण की ओर से उसका भाई मुरारीलाल शाह व मुरारीलाल का लड़का राजेश उर्फ लाला प्राप्त करते आए हैं तथा जनवरी 2015 तक का किराया उन्होंने वादी सत्यनारायण के भाई उक्त मुरारीलाल शाह एवं उसके पश्चात राजेश उर्फ लाला को अदा कर दिया था। उसके बाद भी मुरारीलाल का पुत्र राजेश कुमार शाह हर माह उनसे किराया लेता चला आ रहा है। अप्रैल 2022 तक का किराया गवाह ने राजेश कुमार को अदा कर दिया। इसके बाद जब गवाह ने राजेश से किराया अदायगी की रसीद मांगी तो उसने रसीद नहीं दी एवं उसके बाद किराया लेने नहीं आया गवाह अप्रैल 2022 से बकाया किराया अदा करने के लिए तैयार है।

30. उक्त गवाह अपने शपथपत्र में किरायेदारी समाप्ति नोटिस प्रदर्श 1 एवं जरिये डाक भेजे गए इस नोटिस को स्वर्गीय बाबूलाल द्वारा प्राप्त करने से संबंधित दस्तावेज प्रदर्श 2 से इनकार नहीं किया है।

31. जवाब दावे में जहां प्रतिवादीगण ने यह जाहिर किया था कि विवादित दुकान का किराया फरवरी 2015 से बकाया है वहीं गवाह सुनील डी डब्ल्यू 1 के शपथ पत्र के अनुसार उसने अप्रैल 2022 के किराये की राशि वादी सत्यनारायण के भतीजे राजेश को अदा कर रखी है परंतु राजेश ने मांगने पर भी रसीद नहीं दी। प्रतिवादीगण न तो राजेश को किराया अदायगी किए जा चुके होने के संबंध में कोई रसीद पेश कर पाए एवं न ही स्वयं राजेश को गवाह के तौर पर परीक्षित कर पाये हैं। लिहाजा न्यायालय के विनम्र मत में अपने जवाब दावे से विपरीत जाकर वह यह साबित करने में असफल रहे हैं कि वादग्रस्त दकान का किराया फरवरी 2015 से बकाया न होकर अप्रैल 2022 से ही बकाया है।

32. जहां तक वादी को वाद कारण प्राप्त न होने के तथ्य का प्रश्न है वादी सत्यनारायण की साक्ष्य में पेश प्रदर्श 1 एवं प्रदर्श 2 दस्तावेजात के विशिष्ट खंडन के अभाव में प्रतिवादीगण इस तथ्य को खंडित करने में असफल रहे हैं कि किरायेदारी संपूर्ण नोटिस प्रदर्श 1 में अंकित दिनांक से उनकी किरायेदारी समाप्ति हो चुकी थी एवं वादी को वादग्रस्त दुकान का कब्जा प्राप्त करने एवं **mesne profit** प्राप्त करने का अधिकार प्राप्त हो चुका था। लिहाजा यह तनकी प्रतिवादीगण के विरुद्ध और वादी के हक में निर्धारित की जाती है।

<u>अनुतोष</u>

33. पक्षकारान के अभिकथनों तथा उक्त तनकीयात के निर्धारण के अनुसार यह न्यायालय इस तथ्य से संतुष्ट है कि किराया माह की समाप्ति की तिथि में कुछ गौण किस्म के विरोधाभास के

बावजूद प्रदर्श 1 नोटिस के जरिये वादी दिनांक 03.03.2015 एवं दिनांक 04.03.2015 की मध्य रात्रि से प्रतिवादीगण की किरायेदारी को समाप्त कर चुका था तथा इसके पश्चात प्रतिवादीगण वादग्रस्त दुकान पर महज अतिक्रमियों की हैसियत से काबिज है तथा वादी उनसे **mesne profit** वसूल करने का अधिकारी है।

--आदेश--

34. वादी सत्यनारायण द्वारा पेश हस्तगत वाद विरुद्ध प्रतिवादीगण स्वीकार किया जाकर प्रतिवादीगण को आदेश दिया जाता है कि–

1. वह निर्णय से एक माह के भीतर वादग्रस्त दुकान का कब्जा वादी को सुपुर्द कर दे।
2. वह अपनी किरायेदारी समाप्ति के माह मार्च 2015 से ता अदायगी अंतर्वृद्धि लाभ के तौर पर 1500/– रुपये प्रतिमाह की दर से वादी को **mesne profit** से अदा करेंगे।
3. वाद व्यय पक्षकारान अपना–अपना वहन करेंगे।
4. तदानुसार डिक्री पर्चा तैयार कर जारी किया जावे।

(विजय कोचर)

वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, उदयपुरवाटी

35. निर्णय आज दिनांक 12 मार्च, 2026 को लिखाया जाकर विवृत्त न्यायालय में सुनाया गया।

(विजय कोचर)

वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, उदयपुरवाटी