अपील किराया अधिकरण, भरतपुर (राज.)

पीठासीन अधिकारी : श्री बलजीत सिंह, आर.जे.एस. (जिला न्यायाधीश संवर्ग)
नियमित किराया अपील संख्या : 01/2025 (सी.आई.एस. नम्बर 01/2025)
(CNR No. RJBH010001542025)

अमरसिंह उर्फ पप्पू राजपूत पुत्र स्व. श्री हुकम सिंह उम्र 55 वर्ष, निवासी नीमदा गेट, लोहरे वाली गली, भरतपुर (राज.)

---- अपीलार्थीगण/गैर-अर्जीदार

बनाम

1. देवदत्त शर्मा पुत्र त्रिवेणी प्रसाद शर्मा, उम्र 66 वर्ष, निवासी नीमदा गेट, भरतपुर, तहसील व जिला भरतपुर (राज.)
2. अशोक शर्मा पुत्र त्रिवेणी प्रसाद शर्मा, उम्र 62 वर्ष, निवासी नीमदा गेट, भरतपुर, तहसील व जिला भरतपुर (राज.)

---- प्रत्यर्थी/अर्जीदारान

किराया अपील विरुद्ध निर्णय व अधिनिष्कासन परिसर के संबंध में कब्जे की पुनः प्राप्ति हेतु जारी प्रमाणपत्र दिनांक 11.11.2024, द्वारा श्रीमती अंकिता चन्द्रावत, पीठासीन अधिकारी, वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश (किराया अधिकरण), भरतपुर, किराया याचिका संख्या 09/2020 (सी.आई.एस. नम्बर 09/2020, सी.एन.आर. नम्बर RJBH030004502020), देवदत्त शर्मा वगैरह बनाम अमरसिंह उर्फ पप्पू

उपस्थित :-
1. श्री सुभाष चन्द शर्मा एवं सुश्री निशि स्याल, विद्वान् अधिवक्ता अपीलार्थी।
2. श्री लक्ष्मण सिंह, विद्वान् अधिवक्ता प्रत्यर्थी/अर्जीदार।

<u>नि र्ण य</u> **दिनांक : 30.07.2026**

1. विद्वान् किराया अधिकरण, भरतपुर द्वारा पारित निर्णय व अधिनिष्कासन परिसर के संबंध में कब्जे की पुनः प्राप्ति हेतु जारी प्रमाणपत्र दिनांक 11.11.2024 से व्यथित होकर यह अपील, गैर-अर्जीदार/अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत की गई है, जिसके द्वारा विवादित परिसर से अपीलार्थी की बेदखली के संबंध में आदेश दिया गया।

2. अपील की पृष्ठभूमि से संबंधित तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अर्जीदार/प्रत्यर्थीगण देवदत्त एवं अशोक कुमार शर्मा द्वारा किराया अधिकरण के समक्ष दिनांक 25.08.2020 को इस आशय की याचिका प्रस्तुत की गई कि याचिका के पैरा संख्या 3 में वर्णित एक मकान, सनराइज स्कूल के पास, नीमदा गेट, भरतपुर, गैर-अर्जीदार ने अर्जीदारान के पिता से 400/- रुपये माहवार किराये पर 20 वर्ष पूर्व लिया, जिसमें विद्युत व नल खर्च अलग से देय है। अर्जीदारान के माता-पिता का स्वर्गवास हो चुका है। उक्त जायदाद पैतृक् है जो भाई बंट में

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

अर्जीदारान के पिता को मिली है। अर्जीदारान एवं गैर-अर्जीदार भूस्वामी व किरायेदार हैं। अर्जीदारान अपनी नौकरी के कारण काफी समय से सीकर रहते हैं, भरतपुर नहीं रह पाते। अर्जीदार संख्या 1 सितम्बर, 2017 में सेवानिवृत्त हो चुका है, जिस कारण उन्हें विवादित परिसर की रिहायश के लिए आवश्यकता है। अर्जीदार संख्या 1 ने सेवानिवृत्ति के पश्चात् गैर-अर्जीदार को रिहायश के लिए निजी एवं सद्भावनापूर्वक आवश्यकता बताई एवं परिसर खाली करने को कहा तो उसने एक वर्ष का समय मांगा। माह फरवरी, 2019 में अर्जीदार संख्या 1 ने भरतपुर आकर गैर-अर्जीदार से परिसर खाली कर कब्जा देने को कहा तो 6 माह का और समय मांगा, इसलिए उसे 6 माह का समय और दे दिया, लेकिन गैर-अर्जीदार ने परिसर खाली नहीं किया। अर्जीदारान को परिसर की रिहायश के लिए सद्भावी व युक्तियुक्त अत्यन्त आवश्यकता है एवं उक्त मकान के अलावा उनके पास अन्य कोई मकान मौजूद नहीं है।

अर्जीदारान की ओर से यह भी अभिकथन किया गया कि गैर-अर्जीदार उनके पिता को तथा पिता के देहान्त के बाद माता को किराया अदा करता रहा। माता का दिनांक 06.12.2010 को देहान्त होने के पश्चात् गैर-अर्जीदार ने बावजूद तलब व तकाजा किराया अदा नहीं किया तथा उस पर दिसम्बर, 2010 से किराया बकाया है, किन्तु 3 वर्ष से अधिक का किराया मियाद बाहर होने से वे माह जनवरी, 2017 से जुलाई, 2020 तक 400/- रुपये माहवार से 17,200/- रुपये बकाया किराया प्राप्त करने के अधिकारी हैं। परिसर में अर्जीदारान के पिता के नाम से नल-बिजली कनैक्शन लगे हुए हैं, जिनके समय पर भुगतान की जिम्मेदारी गैर-अर्जीदार की है, किन्तु उस पर नल-बिजली के बिलों का भुगतान नहीं किया गया। नोटिस की तिथि तक उस पर नल उपयोग की राशि 19,236/- रुपये एवं विद्युत उपभोग की राशि 1,283/- रुपये बकाया है, जिन्हें वह वसूल करने का अधिकारी है।

अर्जीदारान की ओर से यह भी अभिकथित किया गया कि गैर-अर्जीदार ने परिसर खाली कर कब्जा देने के स्थान पर मकान में तोड़-फोड़ कर, नष्ट कर दिसम्बर, 2019 में पुनर्निर्माण कर परिसर के पूर्व स्वरूप में सारभूत परिवर्तन कर दिया। उस समय अर्जीदार संख्या 1 की पुत्री की शादी होने से, अर्जीदारान की व्यस्तता का फायदा उठाकर, परिवर्तन किया गया। उक्त तथ्य जानकारी में आने पर दिनांक 15.12.2019 को भरतपुर आकर अवैध निर्माण कर जायदाद में परिवर्तन करने से रोका तो उसने असामाजिक तत्वों को बुला लिया और मारपीट पर उतारू हो गया, जिस पर न्यायालय में दावा देवदत्त बनाम अमरसिंह पेश कर गैर-अर्जीदार को पाबन्द कराया गया। गैर-अर्जीदार ने स्थायी व्यादेश के उक्त दावा में आदेश 7 नियम 11 सि.प्र.सं. के तहत प्रार्थनापत्र पेश कर अर्जीदारान के स्वामित्व व भूस्वामी होने के तथ्य से इन्कार किया, जिस आधार पर भी वे गैर-अर्जीदार से परिसर खाली कराने के अधिकारी हैं। अर्जीदारान ने दिनांक 08.01.2020 को गैर-अर्जीदार को रजिस्टर्ड नोटिस देकर किराये की मांग की एवं परिसर खाली करने को कहा तो उस द्वारा बैंक खाते में कोई किराया जमा नहीं

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

कराया गया तथा गैर-अर्जीदार पर 4 माह से अधिक का किराया बकाया होने से वह किराया अदायगी में चूककर्त्ता हो गया है। अर्जीदारान ने गैर-अर्जीदार की नोटिस प्राप्ति के अन्तिम क्षण से किरायेदारी समाप्त कर दी है, जिस कारण अर्जी प्रस्तुतिकरण से 5,000/- रुपये हर्जा इस्तेमाली प्राप्त करने के अधिकारी हैं। अर्जीदारान की ओर से याचिका के अन्त में विवादित आवासीय परिसर का कब्जा दिलाने, बकाया किराया दिलाने तथा हर्जा रिहायशी दिलाए जाने का निवेदन किया गया।

3. गैर-अर्जीदार/अपीलार्थी की ओर से उक्त याचिका के जवाब में याचिका के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया गया कि गैर-अर्जीदार विवादित परिसर (मकान) का स्वामी एवं आधिपत्यधारी है तथा वह किरायेदार नहीं है। उस द्वारा कभी 400/- रुपये मासिक या अन्य किराया अर्जीदारान या उनके पिता को नहीं दिया, न उनके पिता द्वारा मांगा गया। उस पर 17,200/- रुपये, विद्युत खर्च की 1,283/- रुपये एवं नल राशि 19,236/- रुपये या अन्य कोई राशि बकाया नहीं है। गैर-अर्जीदार पर जब परिसर किराये पर ही नहीं है और अर्जीदारान का जायदाद में कोई अधिकार ही नहीं है, तब मद संख्या 5 में वर्णित राशि के संबंध में उन्हें कोई अधिकार नहीं है। उसे अर्जीदारान का कोई भी नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है। गैर-अर्जीदार व उसका परिवार पिछले 30 वर्षों से बतौर स्वामी विवादित जायदाद पर काबिज है एवं अर्जीदारान द्वारा कोई आपत्ति या कार्यवाही उसके या उसके परिसर के विरुद्ध नहीं की गई है। अर्जी मियाद बाहर है। अर्जी पर राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होते हैं तथा धारा 9 के तहत याचिका पोषणीय नहीं है। अर्जीदारान व गैर-अर्जीदार के मध्य भूस्वामी व किरायेदार के संबंध नहीं रहे हैं, न ही किरायेदारी विवाद है, बल्कि उनके मध्य जायदाद के स्वामित्व का विवाद है। न्यायालय को सुनवाई का अधिकार हासिल नहीं है। विवादित जायदाद पर वह किरायेदार नहीं है, बल्कि जायदाद उनके पिता द्वारा गैर-अर्जीदार के पिता को पूर्ण अधिकार सहित दे दी गई थी, जिस पर गैर-अर्जीदार के पिता व गैर-अर्जीदार बतौर स्वामी काबिज है। उस द्वारा परिसर की आवश्यकता बताते हुए एक वर्ष और उसके बाद 6 माह का समय नहीं मांगा गया। अर्जीदारान द्वारा पिछले 40 वर्षों से कभी भी भरतपुर में निवास नहीं किया गया तथा उनका पैतृक् मकान भरतपुर में किशोरी श्याम की दुकान के पीछे स्थित है। वह अर्जीदारान के माता-पिता या अर्जीदारान का किरायेदार नहीं रहा, न ही कभी किरायेदार की हैसियत से काबिज रहा।

जवाब याचिका में यह भी अभिकथित किया गया कि अर्जीदारान का विवादित जायदाद व उसमें लगे नल, बिजली के संबंध पर कोई अधिकार नहीं रहा है तथा अर्जीदारान के पिता त्रिवेणी प्रसाद द्वारा जायदाद गैर-अर्जीदार के पिता हुकम सिंह को 23 वर्ष पूर्व ही पूर्ण रूप से दे दी गई थी, जिस बाबत एक सहमति पत्र भी लिखकर दिया था तथा नल-बिजली के कनैक्शन भी उपयोग के लिए दे दिए थे। तब से उसके पिता व उनके साथ गैर-अर्जीदार बतौर स्वामी

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

विवादित जायदाद में निवास करते चले आ रहे हैं। उस द्वारा बिलों की राशि का भुगतान भी किया हुआ है। विवादित परिसर में पहले क्या बना हुआ था, क्या-क्या नवनिर्माण, किस अवधि में किया, यह अंकित नहीं किया है। उस द्वारा करीब 10,00,000/- रुपये लागत लगाकर जायदाद का खुलेआम निर्माण कई वर्षों पूर्व शुरू कर पूर्ण कराया गया, जिस बाबत किसी को कभी कोई आपत्ति नहीं रही। निर्माण कार्य पूर्ण होने व केवल दीवारों पर बाहर की तरफ प्लास्टर आदि कार्य शेष रहने पर जायदाद को हड़पने की दुर्भावना से असत्य व आधारहीन तथ्यों पर अर्जीदारान ने दावा पेश किया है। अर्जीदारान उससे कोई हर्जा रिहायशी या बकाया किराया प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं।

गैर-अर्जीदार द्वारा जवाब याचिका में यह भी अतिरिक्त कथन किया गया कि विवादित जायदाद अर्जीदारान के पिता त्रिवेणी प्रसाद शर्मा की है, जिसमें एक पुरानी कोठरी व खाली जगह थी जो त्रिवेणी प्रसाद के उपयोग में नहीं आई। गैर-अर्जीदार के पिता हुकम सिंह से त्रिवेणी प्रसाद के करीबी व घनिष्ठ संबंध थे, जिस कारण उक्त जायदाद त्रिवेणी प्रसाद ने गैर-अर्जीदार के पिता को 30 वर्ष पूर्व रहने के लिए बता दी तथा 23 वर्ष पूर्व स्थायी व पूर्ण रूप से दे दी तथा नल-बिजली के कनैक्शन भी दे दिए, जिसमें उसके पिता परिवार सहित रहते थे। इस संबंध में त्रिवेणी प्रसाद ने एक लिखित सहमति पत्र दिनांक 12.08.1997 को अपने व गवाहों के हस्ताक्षर कराकर हुकम सिंह व उसके बच्चों के हक में लिखकर दी। तत्पश्चात् गैर-अर्जीदार के पिता बतौर स्वामी काबिज होकर उपयोग-उपभोग करते आ रहे हैं एवं उनकी मृत्यु के पश्चात् गैर-अर्जीदार व उसके भाई-बहन व माता बतौर वारिस उपयोग- उपभोग करते आ रहे हैं। वे खण्डहर कोठरी के स्थान पर स्वयं की लागत से समय-समय पर मरम्मत व निर्माण कराते रहे तथा करीब 10,00,000/- रुपये की लागत लगाकर दो मंजिला पुन: निर्माण कराया। उक्त जायदाद से अर्जीदारान का कोई संबंध व सरोकार नहीं है, न ही कोई अधिकार रहा है। विवादित जायदाद उस पर कभी भी किराये पर नहीं रही है, न ही कोई लिखित या मौखिक किरायेदारी है और न ही कभी अर्जीदारान या उनके माता-पिता को किराया दिया और न ही कभी उन द्वारा लिया गया। गैर-अर्जीदार व उसका परिवार विवादित परिसर पर पिछले 30 वर्षों से अधिक समय से शांतिपूर्वक खुले तौर पर काबिज होकर रिहायश करता आ रहा है, जिस बाबत अर्जीदारान द्वारा कभी कोई आपत्ति नहीं की गई। इसलिए गैर-अर्जीदार को प्रतिकूल कब्जा (adverse possession) के आधार पर मालिकाना हक प्राप्त हो चुका है। पक्षकारों के मध्य जायदाद के स्वामित्व व कब्जे से संबंधित विवाद है, जो इस याचिका के जरिये तय नहीं हो सकता है तथा जायदाद का स्वामी घोषित कराए बिना याचिका पोषणीय नहीं है। किराया अधिकरण को स्वामित्व संबंधी विवाद की सुनवाई करने व स्वामित्व तय करने का अधिकार नहीं है, जो केवल सिविल न्यायालय में ही तय किया जा सकता है, जिस आधार पर भी याचिका खारिज किए जाने योग्य है। हुकम सिंह का दिनांक 15.02.2018 को स्वर्गवास होने के बाद विवादित जायदाद में उनके वारिसान स्वामी व आधिपत्यधारी हैं जो जायदाद में रिहायश कर

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

रहे हैं एवं उनके हित विवादित जायदाद में निहित हैं, जिन्हें पक्षकार मुकदमा नहीं बनाए जाने से याचिका खारिज किए जाने योग्य है। याचिका में यह भी निवेदन किया गया कि अधिकरण यदि गुणावगुण पर निर्णय के समय जायदाद में अर्जीदारान का कोई अधिकार व उन्हें भूस्वामी व किरायेदार मानने के निष्कर्ष पर पहुंचे, तो ऐसी स्थिति में विवादित जायदाद के निर्माण की लागत 10,00,000/- रुपये ब्याज सहित प्राप्त करने का अधिकारी है। अन्त में गैर-अर्जीदार की ओर से याचिका मय हर्जा खर्चा खारिज किए जाने का निवेदन किया गया।

4. अर्जीदारान की ओर से उपरोक्त जवाब का प्रत्युत्तर प्रस्तुत कर जवाब में उल्लेखित तथ्यों का खंडन करते हुए कथन किया गया कि गैर-अर्जीदार परिसर का स्वामी व आधिपत्यधारी नहीं है, बल्कि गैर-अर्जीदार उनका किरायेदार है, जिसने अर्जीदारान को भूस्वामी होने से इन्कार किया है, जिस कारण वे परिसर खाली कराने के अधिकारी हैं। उनके पिता द्वारा गैर-अर्जीदार के पिता को पूर्ण अधिकार सहित जायदाद नहीं दी है, न ही गैर-अर्जीदार व उसके पिता स्थायी के रूप में काबिज हैं; बल्कि गैर-अर्जीदार व उसके पिता उनके किरायेदार रहे हैं। उनके पिता द्वारा 30 वर्ष पूर्व गैर-अर्जीदार के पिता को रिहायश के लिए देने तथा 23 वर्ष पूर्व पूर्ण रूप से देने, नल-बिजली के कनैक्शन देने के तथ्यों को गलत बताते हुए कथन किया कि यदि कोई सहमति पत्र गैर-अर्जीदार के कब्जे में है तो वह फर्जी व कूटरचित है तथा उस द्वारा उनकी सहमति व किरायेदारी शर्तों के विरुद्ध निर्माण कराया गया है तथा उन्हें प्रतिकूल कब्जे (adverse possession) के अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। धारा 18 राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत किराया अधिकरण ऐसे विवादों को सुनने के लिए सशक्त करती है। हुकम सिंह व उसके वारिसान का परिसर से कोई संबंध नहीं है। गैर-अर्जीदार ने किरायेदारी के विपरीत परिसर का सारभूत परिवर्तन किया है, जिसमें उनकी कोई सहमति नहीं ली तथा स्थायी निषेधाज्ञा का दावा पेश करने के बावजूद लगातार निर्माण करता रहा है, जिस दोषपूर्ण कृत्य के कारण वे क्षतिपूर्ति राशि 10,000/- रुपये प्रतिमाह प्राप्त करने के अधिकारी हैं। गैर-अर्जीदार द्वारा 10,00,000/- रुपये दिलाने का निवेदन किया गया है, किन्तु उस पर कोई न्यायशुल्क अदा नहीं किया है। सहमति पत्र दिनांक 12.08.1997 का गैर-अर्जीदार ने उल्लेख किया है, किन्तु वह पेश नहीं किया है, क्योंकि त्रिवेणी प्रसाद ने गैर-अर्जीदार व हुकम सिंह के हक में कोई दस्तावेज नहीं लिखा।

जवाब-उल-जवाब में यह भी अभिकथित किया गया कि गवाह राजेन्द्र कुन्तल उसके भाई धनराज का मित्र है तथा धनराज व राजेन्द्र कुन्तल ने मिलकर बैंक ऋण प्राप्त करने के लिए दिखावटी रूप से कागजों में राका नाम से इण्डस्ट्री दिखाई है। राका, धनराज का ही पुत्र है। विवादित परिसर में कभी भी राका इण्डस्ट्री नहीं चली। विद्युत व नल कनैक्शन जिस परिसर में दिया जाता है, उसी परिसर से राशि वसूली की कार्यवाही की जाती है, जिस कारण वह बकाया बिल राशि प्राप्त करने के अधिकारी हैं।

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

5. उभय पक्षकार के अभिकथनों के आधार पर विचारण न्यायालय द्वारा निम्न विवाद्यक निर्धारित किए गए :-

1. आया विवादित किराया परिसर प्रत्यर्थी द्वारा अर्जीदारान के पिता से 20 वर्ष पूर्व किराये पर लिया तथा अर्जीदारान के माता-पिता का स्वर्गवास हो जाने से वर्तमान में अर्जीदारान उक्त किराया परिसर के लैण्ड लॉर्ड एवं प्रत्यर्थी टिनेन्ट है ?

----- अर्जीदारान

2. आया अर्जीदार संख्या 1, सितम्बर, 2017 में सेवानिवृत्त हो चुका है, जिससे किराया परिसर की उसे रिहायश के लिए युक्तियुक्त सद्भाविक रूप से आवश्यकता है ?

----- अर्जीदारान

3. आया अर्जीदारान के पिता के देहान्त के बाद उनकी माता को प्रत्यर्थी किराया अदा करता रहा, किन्तु अर्जीदारान की माता का देहान्त दिनांक 06.12.2010 को होने के पश्चात् प्रत्यर्थी ने अर्जीदारान को बावजूद तलब, तकाजा व नोटिस के किराया अदा नहीं किया, जिससे प्रत्यर्थी किराया अदायगी में चूककर्त्ता है ?

----- अर्जीदारान

4. आया विवादित किराया परिसर का नल, बिजली के बिलों का भुगतान प्रत्यर्थी द्वारा नहीं किए जाने से अर्जीदारान नल एवं बिजली के बिलों की बकाया राशि प्रत्यर्थी से वसूल करने के अधिकारी हैं ?

-----अर्जीदारान

5. आया अर्जीदारान द्वारा अर्जी का गलत मूल्यांकन किया गया है ?

-----प्रत्यर्थी

6. आया अर्जी पर राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होते हैं तथा अर्जी धारा 9 के तहत मेन्टेनेबिल नहीं है ?

----- प्रत्यर्थी

7. आया अर्जीदारान के माता-पिता व प्रत्यर्थी के मध्य भू-स्वामी व किरायेदार के संबंध नहीं हैं तथा कोई किराया प्रत्यर्थी द्वारा जमा नहीं कराया गया है, बल्कि विवादित परिसर का प्रत्यर्थी बतौर मालिक काबिज है, जिससे अर्जीदारान, प्रत्यर्थी से विवादित परिसर का कब्जा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं ?

----- प्रत्यर्थी

8. आया विवादित जायदाद अर्जीदारान के पिता त्रिवेणी प्रसाद ने प्रत्यर्थी के पिता हुकम सिंह को 30 वर्ष पूर्व रहने के लिए बता दी तथा 23 वर्ष पूर्व एक लिखित सहमति-पत्र दिनांक 12.08.1997 को प्रत्यर्थी के पिता हुकम सिंह व उसके बच्चों के हक में लिखकर दिया, जिस पर तभी से प्रत्यर्थी के पिता व उनका परिवार बतौर स्वामी उपयोग-उपभोग करता आ रहा है ?

----- प्रत्यर्थी

9. आया प्रत्यर्थी व उसका परिवार विवादित परिसर पर पिछले 30 वर्षों से अधिक समय से शांतिपूर्वक बिना किसी बाधा के लगातार खुले तौर पर काबिज होकर रिहायश करता आ रहा है तथा कभी कोई आपत्ति अर्जीदारान द्वारा नहीं की गई, इसलिए प्रत्यर्थी को प्रतिकूल कब्जा (एडवर्स पजेशन) के आधार पर मालिकाना हक प्राप्त हो चुका है ?

----- प्रत्यर्थी

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

10. आया अर्जीदारान व प्रत्यर्थी के मध्य जायदाद के स्वामित्व व कब्जे का विवाद है, इसलिए अर्जीदारान को स्वयं को जायदाद का स्वामी घोषित कराए बिना यह अर्जी किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत मेन्टेनेबिल नहीं है ?

----- प्रत्यर्थी

11. आया किराया अधिकरण के स्वामित्व संबंधी विवाद की सुनवाई करने व स्वामित्व तय करने का अधिकार हासिल नहीं होकर सिविल न्यायालय के द्वारा दीवानी वाद में तय किया जा सकता है ?

----- प्रत्यर्थी

12. आया विवादित जायदाद के स्वामी व आधिपत्यधारी प्रत्यर्थी के पिता श्री हुकम सिंह के अन्य वारिसर बतौर स्वामी रिहायश कर रहे हैं, जिनके हित विवादित जायदाद में निहित हैं, जिन्हें पक्षकार मुकदमा नहीं बनाए जाने से अर्जी खारिज किए जाने योग्य है ?

----- प्रत्यर्थी

13. आया प्रकरण के गुणावगुण पर निर्णय के समय अर्जीदारान को विवादित जायदाद का स्वामी तथा प्रत्यर्थी को किरायेदार माना जावे तो प्रत्यर्थी द्वारा विवादित जायदाद में 10 लाख रुपये की लगाई गई निर्माण लागत प्रत्यर्थी, अर्जीदारान से प्राप्त करने का अधिकारी है ?

----- प्रत्यर्थी

14. अनुतोष ?

6. उक्त विवाद्यकों के संबंध में अर्जीदारान की ओर से साक्षीगण ए.डब्ल्यू.1 देवदत्त शर्मा, ए.डब्ल्यू.2 अशोक कुमार शर्मा, ए.डब्ल्यू.3 देवीप्रसाद शर्मा एवं ए.डब्ल्यू.4 प्रदीप शर्मा को परीक्षित कराया गया तथा दस्तावेजी साक्ष्य में प्रदर्श 1 नोटिस दिनांक 08.01.2020 प्रदर्श 2 डाकघर रसीद, प्रदर्श 3 सेवानिवृत्ति आदेश, प्रदर्श 4 विद्युत बिल, प्रदर्श 5 नल बिल, प्रदर्श 6 मौका कमिशनर रिपोर्ट, प्रदर्श 7 उपस्थिति पत्र, प्रदर्श 8 नजरी नक्शा मौका मय रिपोर्ट तथा प्रदर्श 9 लगायत प्रदर्श 13 रिपोर्ट से संलग्नित फोटोग्राफ्स प्रस्तुत कर प्रदर्शित कराए गए।

गैर-अर्जीदार (अपीलार्थी) की ओर से मौखिक साक्ष्य में गवाह एन.ए.डब्ल्यू.1 अमरसिंह व एन.ए.डब्ल्यू.2 राजेन्द्र कुन्तल को परीक्षित कराया गया तथा प्रलेखीय साक्ष्य में प्रदर्श ए.1 धनराज का असल राशनकार्ड, प्रदर्श ए.2 एल.आई.सी. प्रीमियम जमा की रसीद, प्रदर्श ए.3 टेलीफोन बिल, प्रदर्श ए.4 गैन कनैक्शन रसीद, प्रदर्श ए.5 गैस सिलैण्डर वितरण रसीद, प्रदर्श ए.6 नसबंदी प्रमाणपत्र मिथलेश, प्रदर्श ए.7 जन्म प्रमाणपत्र शिवजीत, प्रदर्श ए.8 व प्रदर्श ए.9 प्रगति पत्र शिवजीत, प्रदर्श ए.10 व प्रदर्श ए.11 निर्वाचन अधिकारी द्वारा जारी पहचान पत्र क्रमश: मिथलेश व अमरसिंह तथा प्रदर्श ए.12 प्रतिरक्षण कार्ड जगजीत सिंह प्रस्तुत कर प्रदर्शित कराए गए।

15. विद्वान् किराया अधिकरण ने उभय पक्षकारान की बहस सुनकर निर्णय दिनांक 11.11.2024 द्वारा याचिका स्वीकार करते हुए; अर्जीदार के पक्ष में विवादित परिसर से गैर-

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

अर्जीदार की बेदखली एवं बकाया किराया राशि वसूली संबंधी अनुतोष प्रदान किया गया, जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार की ओर से हस्तगत अपील प्रस्तुत की गई है।

16. अपील के दौरान अपीलार्थी की ओर से दिनांक 07.05.2026 को आदेश 41 नियम 27 सि.प्र.सं. सपठित धारा 19(9) राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत प्रार्थनापत्र प्रस्तुत किया गया, जिसका निस्तारण इस अपील के निर्णय से पूर्व किया जाना न्यायोचित होने से, पहले उक्त प्रार्थनापत्र का निस्तारण किया जा रहा है।

17. अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार की ओर से आदेश 41 नियम 25 सपठित धारा 19(9) राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत दिनांक 07.05.2026 को एक प्रार्थनापत्र इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि याचिका के जवाब में गैर-अर्जीदार द्वारा जवाब की मद संख्या 15 में अर्जीदार के पिता त्रिवेणी प्रसाद से गैर-अर्जीदार के पिता हुकम सिंह के करीबी व घनिष्ठ संबंध होने से, त्रिवेणी प्रसाद द्वारा उक्त जायदाद उसके पिता को 30 वर्ष पूर्व रहने के लिए तथा 23 वर्ष पूर्व स्थायी व पूर्ण रूप से देना और त्रिवेणी प्रसाद द्वारा लिखित सहमति पत्र दिनांक 12.08.1997 अपने व गवाहान के हस्ताक्षर कराकर उसके पुत्र हुकम सिंह व उसके बच्चों को लिखकर देना अंकित किया। उक्त असल लिखित सहमति पत्र की फोटोप्रति अर्जी के साथ प्रस्तुत कर उसे द्वितीय साक्ष्य के रूप में माने जाने की अनुमति हेतु प्रार्थनापत्र पेश किया गया जो किराया अधिकरण द्वारा दिनांक 22.04.2024 को खारिज कर दिया गया। अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार को उक्त असल सहमति पत्र पुराने कागजात की फाइलों में मिल गया है जो वर्तमान प्रकरण से संबंधित व सुसंगत है। त: उक्त असल सहमति पत्र को रिकॉर्ड पर लिए जाने का निवेदन किया गया।

18. प्रत्यर्थी/गैर-अर्जीदारान की ओर से प्रार्थनापत्र का जवाब प्रस्तुत करते हुए कथन किया गया कि दिनांक 12.08.1997 को उनके पिता द्वारा हुकम सिंह के हक में लिखित सहमति पत्र निष्पादित नहीं किया गया, जो हाल ही में कूटरचित तरीके से फर्जी तैयार किया गया है तथा उसे विचारण के दौरान प्रस्तुत नहीं किया गया। अपीलार्थी ने उक्त दस्तावेज पेश न करने का मुख्य कारण पूर्व में नहीं मिलना तथा अब पुराने कागजों के बीच मिलना बताया है, जबकि अर्जीदार द्वारा किराया अधिकरण, भरतपुर के यहां दिनांक 10.02.2021 को आदेश 7 नियम 8 सि.प्र.सं. के तहत दस्तावेज प्रस्तुत किए थे, जिनमें यह दस्तावेज बतौर सहमति, काफी तलाश के बाद मिलना स्वीकार किया। जब उसे उक्त दस्तावेज पूर्व में ही मिल गया तो असल दस्तावेज को प्रार्थनापत्र दिनांक 10.02.2021 के साथ क्यों पेश नहीं किया गया, इसका कोई कारण प्रार्थनापत्र में दर्ज नहीं किया गया है। अपीलार्थी कूटरचित दस्तावेज बनाकर असल के रूप में इस्तेमाल करना चाहता है, जिसकी उसे अनुमति नहीं दी जा सकती है। लिहाजा, प्रार्थनापत्र खारिज किए जाने का निवेदन किया गया।

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

19. प्रार्थनापत्र के संबंध में उभयपक्ष की बहस सुनी गई एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। किराया अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत याचिका में अर्जीदारान द्वारा विवादित जायदाद स्वयं के पिता की ओर से गैर-अर्जीदार अमरसिंह उर्फ पप्पू राजपूत द्वारा 400/- रुपये किराये पर होने का अभिकथन किया गया। गैर-अर्जीदार द्वारा उक्त तथ्य को अस्वीकार करते हुए अर्जीदारान एवं स्वयं के मध्य भूस्वामी-किरायेदार के संबंध होने से इन्कार कर कथन किया गया कि विवादित जायदाद अर्जीदारान के पिता त्रिवेणी प्रसाद शर्मा की है, जिनके गैर-अर्जीदार के पिता हुकम सिंह से करीबी व घनिष्ठ संबंध होने से उन द्वारा गैर-अर्जीदार के पिता को 30 वर्ष पूर्व विवादित जायदाद रहने के लिए दी गई तथा 23 वर्ष पूर्व लिखित सहमति पत्र दिनांक 12.08.1997 के जरिये स्थायी व पूर्ण रूप से दे दी, जिसके साथ नल-बिजली कनैक्शन भी उन्हें दे दिए गए।

20. यहां यह उल्लेखनीय है कि किराया अधिकरण को केवलमात्र पक्षकारान के मध्य भूस्वामी व किरायेदार के संबंध को देखना होता है, संपत्ति के स्वामित्व का निर्णय नहीं करना होता है। नि:संदेह किराया अधिकरण द्वारा अपीलार्थी द्वारा उसके कब्जे के संबंध में असल लिखित सहमति पत्र दिनांक 12.08.1997 प्रस्तुत नहीं करने के कारण, फोटोप्रति को साबित नहीं मानते हुए, अर्जीदारान एवं गैर-अर्जीदार के मध्य भूस्वामी व किरायेदार के संबंध स्थापित होना माना गया है। मेरे विनम्र मत में, विद्वान् किराया अधिकरण द्वारा उक्त निष्कर्ष बिना किसी साक्ष्य के आधार पर दिया गया है, क्योंकि अर्जीदारान द्वारा किराया अधिकरण के समक्ष उनके भूस्वामी एवं गैर-अर्जीदार को उनका किरायेदार होने के संबंध में कोई भी साक्ष्य पत्रावली पर पेश नहीं की गई है। अर्जीदारान द्वारा न तो कोई किरायानामा प्रस्तुत किया गया है और न ही किराये की कोई रसीद किराया अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई है। अर्जीदारान व गैर-अर्जीदार के मध्य भूस्वामी व किरायेदार के संबंध साबित करने का भार अर्जीदार पर था, किन्तु वह उक्त भार को वहन करने में असफल रहा है। गैर-अर्जीदार उक्त परिसर पर किस हैसियत से काबिज है, यह साबित करने की आवश्यकता गैर-अर्जीदार पर नहीं होती है। गैर-अर्जीदार/अपीलार्थी उपरोक्त दस्तावेज से विवादित परिसर अर्जीदारान के पिता द्वारा उन्हें रहने के लिए देने बाबत सहमति को साबित करना चाहता है। मेरे विनम्र मत में, किराया अधिकरण के समक्ष राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत गैर-अर्जीदार को ऐसा कोई तथ्य साबित करने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि भूस्वामी व किरायेदार के संबंध को साबित करने का दायित्व अर्जीदार पर होता है। इसलिए अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थीगण के अधिवक्तागण द्वारा दिए गए तर्कों पर मनन किए जाने की कोई आवश्यकता नहीं है तथा उपरोक्त दस्तावेज प्रकरण के निस्तारण के लिए सुसंगत नहीं होने के कारण, उसे अतिरिक्त साक्ष्य में लिए जाने की कोई आवश्यकता नहीं है। लिहाजा, अपीलार्थी/प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थनापत्र अंतर्गत आदेश 41 नियम 27 सिविल प्रक्रिया संहिता सपठित धारा 19(9) राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम अस्वीकार कर खारिज किया जाता है।

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

21. अपील के संबंध में दोनों पक्षों को सुना गया।

22. अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार के विद्वान् अधिवक्ता द्वारा अपील में उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुए तर्क दिया गया है कि अधीनस्थ किराया अधिकरण द्वारा पारित आदेश विधि के विरुद्ध एवं तथ्यों के विपरीत है जो अपास्त किए जाने योग्य है। उन द्वारा यह तर्क दिया गया कि किराया अधिकरण द्वारा विवाद्यक संख्या 1 तथा 6 लगायत 12 का अलग-अलग विवेचन नहीं कर, एक साथ निष्कर्ष देकर कानूनी त्रुटि की है। किराया अधिकरण द्वारा पत्रावली पर आई मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य को भी नजरअन्दाज कर दिया गया है। उन द्वारा तर्क दिया गया कि अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थीगण के मध्य किरायेदार-भूस्वामी के संबंध होने के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है, जबकि उन द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य से यह साबित है कि वे 30 सालों से विवादित परिसर पर बतौर स्वामी काबिज हैं। उसके बावजूद किराया अधिकरण द्वारा अपीलार्थी को प्रत्यर्थीगण का किरायेदार होना माना गया है। विवादित संपत्ति पर स्वयं का कब्जा भी प्रत्यर्थीगण साबित नहीं कर पाए हैं, बल्कि कब्जा अपीलार्थी का होना ही साबित हुआ है। उन द्वारा तर्क दिया गया कि किराया अधिकरण द्वारा प्रत्यर्थीगण के पिता के स्वामी होने के आधार पर अपना निष्कर्ष दिया गया है, जबकि अर्जीदार/प्रत्यर्थीगण की ओर से किरायेदारी साबित करने के लिए कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है। अर्जीदार द्वारा 20 वर्ष पूर्व किराये पर दिए जाने का अभिवचन किया गया है, जबकि गैर-अर्जीदार द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य से यह स्पष्ट है कि धनराज व उसका परिवार वर्ष 1985-86 से पूर्व से ही काबिज हैं एवं उसके बच्चों का जन्म भी उसी विवादित परिसर में हुआ है। इससे अर्जीदारान द्वारा 20 वर्ष पूर्व किराये पर दिए जाने का कथन स्वमेव खण्डित हो जाता है। उन द्वारा यह भी तर्क दिया गया कि त्रिवेणी प्रसाद द्वारा दिनांक 12.08.1997 को दी गई लिखित सहमति असल प्रति नहीं मिलने पर फोटोप्रति को द्वितीयक साक्ष्य के रूप में पढ़े जाने की अनुमति चाही गई थी, किन्तु किराया अधिकरण द्वारा उस द्वारा प्रस्तुत प्रार्थनापत्र खारिज कर दिया गया, जिससे वह उक्त दस्तावेज को साबित नहीं करा सका। उन द्वारा यह भी तर्क दिया गया कि धनराज अपने परिवार सहित परिसर में निवास कर रहा है, जिससे वह प्रकरण में आवश्यक पक्षकार है। उनका लम्बे समय से विवादित परिसर पर कब्जा चला आ रहा है, इसलिए किराया अधिकरण द्वारा उनका प्रतिकूल कब्जा नहीं मानकर विधिक त्रुटि की गई है। उन द्वारा यह भी तर्क दिया गया कि किराया अधिकरण को किराया याचिका में स्वामित्व तय करने का अधिकार नहीं है, जिसके लिए सिविल न्यायालय को ही अधिकार प्राप्त है। उन द्वारा अपील स्वीकार कर, किराया अधिकरण द्वारा पारित निर्णय अपास्त किए जाने का निवेदन किया गया। उन द्वारा तर्कों के समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त *Firm Dhanraj Dev Kishan, Nokha Mandi, Bikaner & Anr. Vs. Sriniwas – 2022(1) DNJ (Raj.) 258* प्रस्तुत किया गया।

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

23. इसके विपरीत, प्रत्यर्थी/गैर-अर्जीदारान के विद्वान् अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया कि अधीनस्थ किराया अधिकरण द्वारा पारित आदेश में किसी प्रकार की कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि नहीं है। उन द्वारा तर्क दिया गया कि विवादित परिसर उनके पिता त्रिवेणी प्रसाद शर्मा द्वारा गैर-अर्जीदार के पिता को रिहायश हेतु दिया गया था, जिसका किराया अर्जीदार के पिता को अदा करता रहा है। त्रिवेणी प्रसाद शर्मा की मृत्यु के पश्चात् गैर-अर्जीदार की ओर से उनकी माता को किराया अदा किया गया एवं उनकी मृत्यु के पश्चात् किराया देना बन्द कर दिया। उन द्वारा तर्क दिया गया कि अपीलार्थी द्वारा जवाब याचिका एवं अपनी साक्ष्य में यह स्वीकार किया गया है कि पूर्व में परिसर त्रिवेणी प्रसाद शर्मा का था। उक्त जायदाद खरीद के संबंध में अथवा रिहायश हेतु देने के संबंध में अपीलार्थी की ओर से कोई दस्तावेजी साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं की गई है। जिस लिखित सहमति के आधार पर वह मकान को रिहायश हेतु अपने पिता को देना बता रहा है, वह असल लिखित सहमति भी न्यायालय के समक्ष पेश नहीं की गई है। इससे स्पष्ट है कि अपीलार्थी विवादित परिसर में केवलमात्र किरायेदार की हैसियत से काबिज है। उन द्वारा तर्क दिया गया कि किसी परिसर में लम्बे समय तक बने रहने से उसके संबंध में वास्तविक स्वामी के विरुद्ध स्वामित्व संबंधी अधिकार अपीलार्थी को प्राप्त नहीं होते हैं। किराया अधिकरण के निर्णय में किसी प्रकार की कोई तथ्यात्मक त्रुटि व अवैधता नहीं है। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन होना बताते हुए खारिज किए जाने का निवेदन किया। उन द्वारा तर्कों के समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त *Rakesh Sen Vs. Ajab Bano (Smt.) – 2025(2) DNJ (Raj.) 488, LRs. of Ramdev & Ors. Vs. Pushpa Devi & Ors. – 2016(2) RLW 1670 (Raj.), Umesh Jain & Anr. Vs. Rajmal Jain – 2015(3) DNJ (Raj.) 1128, Ramkishore Meena Vs. Mandir Srigirdhariji Trust Thro' Devendra Kumar Sharma & Ors. – 2017(2) DNJ (Raj.) 939, Abdul Hameed & Anr. Vs. Appellate Rent Tribunal Banswara & Ors. – 2017(2) Civil Times (Raj.) 643, Meera Devi (D) Thr Lr. Vs. Dinesh Chandra Joshi (D) Thr. Lrs. – 2025(2) Civil Court Cases 125 (S.C.), Umesh Jain & Anr. Vs. Rajmal Jain – 2016(2) RLW 1245, Narinder Nath (Deceased by LRs) Vs. Lt. Col. Jaswant Singh – AIR 1994 Punjab & Haryana 111* प्रस्तुत किए गए।

24. बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। किराया अधिकरण द्वारा अपने निर्णय में विवाद्यक संख्या 1 लगायत 3 अर्जीदारान के पक्ष में तथा विवाद्यक संख्या 4 अर्जीदार के विरुद्ध एवं विवाद्यक संख्या 5 लगायत 13 गैर-अर्जीदार के विरुद्ध निर्णीत करते हुए, अर्जीदारान को अनुतोष प्रदान किया गया। विद्वान् किराया अधिकरण द्वारा अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार व प्रत्यर्थी/अर्जीदारान के मध्य किरायेदार व भू-स्वामी का संबंध होना माना गया है। अपीलार्थी की ओर से बहस के दौरान किराया अधिकरण द्वारा विवाद्यक संख्या 1 तथा विवाद्यक संख्या 6 लगायत 12 का विवेचन एक साथ करने के संबंध में तर्क प्रस्तुत किए गए हैं।

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

यहां यह उल्लेखनीय है कि राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 की धारा 21(3) में यह स्पष्ट प्रावधान किया गया है कि सिविल प्रक्रिया संहिता के सभी प्रावधान किराया अधिकरण तथा अपीलीय किराया अधिकरण पर लागू नहीं होते हैं, किन्तु वे प्राकृतिक सिद्धान्त के अनुरूप तथा अन्य प्रावधानों के अंतर्गत कार्यवाही कर सकेंगे। उक्त प्रावधान के अनुसार किराया अधिकरण तथा अपीलीय किराया अधिकरण को अपनी स्वयं की प्रक्रिया बनाने की शक्ति है तथा उन्हें वही शक्तियां प्राप्त हैं जो दावा प्रस्तुत करते समय सिविल प्रक्रिया संहिता के अंतर्गत दी गई हैं। किराया से संबंधित याचिका में संक्षिप्त कार्यवाही करते हुए संक्षिप्त ढंग से याचिका का निस्तारण किया जा सकता है। इस संबंध में किराया अधिकरण द्वारा विरचित विवाद्यकों का अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि विवाद्यक संख्या 1 तथा विवाद्यक संख्या 6 लगायत 12 में विवादित संपत्ति के स्वामित्व संबंधी प्रश्न अन्तर्निहित है। उक्त सभी बिन्दुओं के विचारण के समय किराया अधिकरण द्वारा उन विवाद्यकों पर अपना स्पष्ट अभिमत भी प्रकट किया गया है। इसलिए केवलमात्र साक्ष्य व तथ्यों की पुनरावृत्ति से बचने के लिए उक्त विवाद्यकों के संबंध में एक साथ विवेचन करते हुए दिए गए निष्कर्ष से यह नहीं माना जा सकता है कि उक्त विवाद्यकों का एक साथ विवेचन करने से प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों तथा निष्कर्ष पर कोई प्रतिकूल प्रभाव पड़ा हो। लिहाजा, इस संबंध में अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार की ओर से प्रस्तुत तर्क सारहीन पाए जाते हैं।

25. अपीलार्थी के विद्वान् अधिवक्ता का मुख्य तर्क विवादित परिसर मकान पर स्वयं का स्वामित्व होने तथा इस कारण अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थीगण के मध्य किरायेदार-भूस्वामी के संबंध नहीं होने बाबत दिए गए हैं। इस संबंध में प्रत्यर्थी/अर्जीदारान की ओर से अपनी याचिका व ए.डब्ल्यू.1 देवदत्त शर्मा ने साक्ष्य शपथपत्र में विवादित संपत्ति अपने पिता त्रिवेणी प्रसाद शर्मा की होना तथा त्रिवेणी प्रसाद शर्मा द्वारा अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार को रिहायश हेतु किराये पर देना अभिकथित किया गया है। जिरह में उस द्वारा कथन किया गया है कि जिस नीम दरवाजे वाले पैतृक् मकान में वह रहते हैं, वह वक्फ बोर्ड का है तथा उसी मकान में उसके पिताजी की मृत्यु हुई। वह हुकम सिंह को नहीं जानता है, अमरसिंह को जानता है तथा धनराज, अमरसिंह का छोटा भाई है। अमरसिंह अविवाहित है। धनराज की पत्नी व 2 लड़के इसी मकान में रहते हैं। उक्त गवाह ने हुकम सिंह को विवादित मकान में रहने से इन्कार करते हुए कथन किया है कि विवादित मकान पिताजी के समय में बंटवारे में बना हुआ मिला था। उक्त गवाह ने अमरसिंह व धनराज सिंह को उक्त मकान में सन् 1990 से रहने से इन्कार करते हुए कथन किया है कि वे 1995-96 में आए थे। किरायेदारी के संबंध में गवाह ने कथन किया कि किराये पर देने की सन्, माह, तारीख उसे याद नहीं, किन्तु पिताजी ने किराये पर दिया था तथा किराये पर देने बाबत कोई लिखत-पढ़त नहीं है, अजखुद कहा कि पहले वैसे ही किराये पर दे देते थे। किराया 400/- रुपये देने बाबत कोई लिखत-पढ़त नहीं है, अजखुद कहा कि मुंह जुबानी दे देते थे। किराया लेने व देने बाबत उसके पिताजी द्वारा उसे कोई रसीद नहीं दी गई। कब तक

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

किराया दिया और कब तक बकाया है, इस बाबत कोई लिखत-पढ़त नहीं है। गवाह ने आगे कथन किया है कि किराया दिसम्बर, 2010 तक उसकी माताजी के देहान्त तक का दिया है, उसके बाद आज तक कोई किराया नहीं दिया। उन्होंने खाली करने बाबत कोई नोटिस नहीं दिया। उसके पिताजी की मृत्यु सन् 2004 में हुई थी। गवाह ने इस सुझाव को गलत बताया कि उसके पिताजी ने हुकम सिंह को पूर्ण अधिकार सहित दे दी हो, हुकम सिंह ने मरम्मत कार्य कराया हो, बल्कि उसके पिताजी द्वारा कार्य कराया गया था। गवाह ने इस सुझाव को भी गलत बताया कि विवादित परिसर पर अमरसिंह, धनराज और उनके पिता हुकम सिंह बतौर स्वामी काबिज हों। गवाह ने इस सुझाव को भी गलत होना बताया कि विवादित परिसर का वह मालिक न हो, अमरसिंह वगैरह किरायेदार न हों और उनके मध्य मकान मालिक व किरायेदार के संबंध नहीं रहे हों।

26. ए.डब्ल्यू.2 अशोक शर्मा द्वारा भी किराया याचिका के अनुरूप अभिकथन किए हैं तथा जिरह में कथन किया है कि वह और देवदत्त उक्त मकान में कभी नहीं रहे, किन्तु पिताजी किराये के मकान में रहते थे, अजखुद कहा कि जब यह जायदाद भाई बंट में मिली तो किराये पर दे दिया था, किन्तु वह किराये पर देने की सन्, माह, तारीख नहीं बता सकता। किराये पर देने की कोई लिखत-पढ़त उसकी जानकारी में नहीं है। किराया अदायगी उसके माता-पिता को करने की कोई रसीद नहीं है। उसकी जानकारी में नहीं है कि अमरसिंह और धनराज विवादित जायदाद में किरायेदार हों, इस बाबत कोई दस्तावेज नहीं हो, वह पिताजी, उनकी या देवदत्त की जानकारी में होगा। भाई बंट के समय उक्त जायदाद में एक कमरा, एक छोटी कोठरी, ऊपर एक कमरा व लैटरिन व झीना बने हुए थे तथा आज इसमें काफी परिवर्तन कर ऊपर-नीचे से पूरा गाटर लगाकर सिस्टम से बना लिया है। वर्ष 2019 से पहले तोड़-फोड़ नहीं हुई थी तथा सूचना मिलते ही उन्होंने दावा कर स्टे ले लिया। मकान काफी पुराना है जो उनके जन्म से पहले का बना हुआ था। प्रत्यर्थी पर कितना किराया बकाया है, इस बाबत उसकी माताजी कोई लिखत-पढ़त छोडकर नहीं गईं। उक्त मकान में हुकम सिंह रहते हों, यह कहना गलत है तथा उनका नाम पहली बार सुना है। अमरसिंह के पिताजी का नाम उसे नहीं पता। वे लोग 19-20 साल से रह रहे होंगे। गवाह ने इस सुझाव को गलत बताया कि हुकम सिंह और उनके पिताजी त्रिवेणी आपस में मित्र रहे हों। धनराज की पत्नी इसी मकान में रहते हुए चुनाव लड़ी हो तो उसकी जानकारी में नहीं है। उसकी जानकारी में नहीं है कि वे लोग 30 साल से इसी मकान में रह रहे हों, उसने इस संबंध में कोई तारीख नोट नहीं की। उसके पिताजी ने उसे कभी नहीं बताया कि अमरसिंह के पिता हुकम सिंह को साधिकार विवादित जायदाद रहने को दी हो, अजखुद कहा कि उसके पिताजी ही किराये के मकान में रहते थे, वो किसी को मकान क्यों देंगे। उनके पिताजी को किराये पर वक्फ बोर्ड से मकान उनके बाबा ने दिलवाया था, किराये पर बाबा साहब ने उनके जन्म से पूर्व दिलवाया था। गवाह ने स्वीकार किया भाई बंट होने के बाद उनके पिताजी इस जायदाद में नहीं रहे, बल्कि किराये पर अमरसिंह को दे दिया।

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

गवाह ने इस सुझाव को गलत बताया है कि उनके और अमरसिंह के बीच मालिक और किरायेदार के संबंध न हों।

27. ए.डब्ल्यू.3 देवीप्रसाद शर्मा अर्जीदारान के पिता का भाई है, जिस द्वारा साक्ष्य शपथपत्र में कथन किया गया है कि देवदत्त व अशोक शर्मा उसके बड़े भाई त्रिवेणी प्रसाद के पुत्र हैं, जिनका मकान नीमदा गेट, भरतपुर में हैं जो उनके पिता को भाईयों के मध्य हुए बंट में मिला। उसके दोनों भतीजे देवदत्त व अशोक भरतपुर से बाहर सीकर में नौकरी करते हैं, इसलिए उसके भाई ने लगभग 20 वर्ष पूर्व अमरसिंह को मकान में कमरा 400/- रुपये महीना किराये पर दिया। दिसम्बर, 2019 में देवदत्त के यहां शादी के समय अमरसिंह द्वारा मकान को तोड़ने व नवनिर्माण शुरू करने पर उस द्वारा देवदत्त को सूचना देने पर देवदत्त आया और अमरसिंह से मना किया। अमरसिंह ने मकान के स्वरूप को पूरी तरह से बदल दिया है। देवदत्त सेवानिवृत्त हो चुका है जो उक्त मकान में स्वयं रहना चाहता है, इसलिए मकान की देवदत्त को जरूरत है। उक्त मकान के अलावा उसके पास भरतपुर में रिहायश के लिए कोई परिसर नहीं है। जिरह में गवाह द्वारा कथन किया गया कि त्रिवेणी प्रसाद का एक मकान किशोरी श्याम के पीछे है जो सरकारी है तथा उसी में वह व उनके बच्चे रहते थे। गवाह ने स्वीकार किया कि उसके मकान के पास में अमरसिंह व उसके भाई का परिवार किराये पर रहता है जो करीब 20-22 साल से रहते हैं तथा 30 साल भी हो गए हों तो वह निश्चित नहीं कह सकता। अमरसिंह वगैरह जिस मकान में रह रहे हैं, उसमें दो कमरे, किचन, ऊपर एक कमरा व ऊपर लैटरिन बने हुए थे। उक्त मकान उनके पिताजी के समय का बना हुआ है, जिसमें उसका स्वयं का जन्म हुआ है। गवाह ने आगे कथन किया कि उसे ध्यान नहीं कि उन भाईयों में भाई बंट कब हुआ। मकान किराये पर देने की लिखा-पढ़ी हुई हो तो उसकी जानकारी में नहीं है। मकान 400/- रुपये महीना किराये पर दिया था, यह बात उसे कब बताई, वह नहीं बता सकता। अमरसिंह ने त्रिवेणी प्रसाद को कभी किराया दिया हो तो उसने नहीं देखा और न ही उसने किराये की रसीद देखी। उसे ध्यान नहीं कि धनराज के बच्चों का जन्म इसी मकान में हुआ हो, किन्तु धनराज के बच्चे आज भी उसी मकान में रह रहे हैं। त्रिवेणी प्रसाद ने अमरसिंह के पिताजी को यह मकान दे दिया हो तो उसे पता नहीं। दिनांक 12.08.1997 को त्रिवेणी प्रसाद, अमरसिंह के पिताजी के हक में इस मकान की लिखा-पढ़ी कर गए हों तो उसे पता नहीं।

28. ए.डब्ल्यू.4 प्रदीप शर्मा द्वारा स्वयं को अर्जीदारान को उसके ताऊजी त्रिवेणी प्रसाद के पुत्र होने से स्वयं के भाई होना बताते हुए कथन किया कि जिस मकान में अमरसिंह रहता है, वह पैतृक् मकान है, जो भाई बंट में देवदत्त व अशोक कुमार के पिताजी के हिस्से में आया। अर्जीदारान दोनों बाहर सर्विस करते हैं, इसलिए उसके ताऊ त्रिवेणी ने मकान को लगभग 20 वर्ष पहले 400/- रुपये महीना किराये पर दे दिया। अमरसिंह किरायेदार है, मालिक नहीं है। जिरह में गवाह द्वारा कथन किया गया है कि त्रिवेणी प्रसाद, किशोरी श्याम के पीछे वाले मकान

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

में रहते थे। अमरसिंह का जो मकान है, वह पैतृक् है जो बाबा साहब के समय से ही है। भाई बंट बाबा साहब उसके जन्म से पहले करके गए थे। उसने इस मकान में अमरसिंह को रहते हुए देखा है जो करीब 20 साल से रह रहे हैं, इससे पहले उसमें बाबूलाल रहते थे। अमरसिंह के पिताजी को वह नहीं जानता, लेकिन उसके भाई धनराज को जानता है जो दोनों इस मकान में रहते हैं। गवाह ने स्वीकार किया कि धनराज की पत्नी ने वार्ड पार्षद का चुनाव लड़ा था, लेकिन कौनसे सन् में लड़ा, यह याद नहीं। पक्षकारों के मध्य भूस्वामी-किरायेदार के संबंधों के बारे में कथन किया कि उक्त मकान किराये पर दिया था, जिसका उसने सबूत नहीं देखा, लेकिन वह किराया लेने आते थे। गवाह ने स्वीकार किया कि मकान किराये पर देने बाबत किरायानामा है और न ही किराया देने बाबत कोई रसीद वगैरह है। उसे धनराज बताता था कि उन्होंने 400/- रुपये महीना पर मकान किराये पर ले रखा है जो उसे शुरू में ही बताया था। त्रिवेणी प्रसाद ने अमरसिंह व धनराज के हक में कोई लिखा-पढ़ी की हो तो ऐसा उनकी दृष्टि में नहीं हुआ है। गवाह ने इस सुझाव को गलत बताया कि अमरसिंह, धनराज व उनके पिताजी करीब 30 साल से अधिक समय से रह रहे हों; त्रिवेणी प्रसाद ने दिनांक 12.08.1997 को उक्त मकान अमरसिंह, धनराज के पिता हुकम सिंह के हक में लिखा-पढ़ी करके मकान दे दिया हो और तभी से वे मालिक की हैसियत से काबिज हों, बल्कि किरायेदार की हैसियत से काबिज हैं।

29. गैर-अर्जीदार/अपीलार्थी एन.ए.डब्ल्यू.1 अमरसिंह ने अपनी जवाब याचिका के तथ्यों को साक्ष्य शपथपत्र में दोहराते हुए जिरह में कथन किया है कि विवादित मकान में वे सन् 1994-95 से रह रहे हैं, फिर कहा कि 1987 से रह रहा है। सन. 1994-95 से पहले वह गांव में रहता था और उसके पिताजी इसी मकान में रहते थे। सन् 1987 में उसकी उम्र करीब 17-18 साल थी। उसकी जन्मतिथि 30.06.1971 है। राका इण्डस्ट्रीज, नीम दरवाजा सन. 1996-97 में उसके भाई धनराज ने खोली थी जो सन. 2004-05 में बन्द हो गई। उक्त इण्डस्ट्रीज त्रिवेणी प्रसाद के विवादित मकान में ही चलती थी। उक्त मकान में एक कोठरी बनी थी तथा खाली जगह थी। विवादि तमकान में नल-बिजली कनैक्शन उसके पिताजी के समय से ही लगे हैं। गवाह ने स्वीकार किया कि विवादित जगही पर नल-बिजली कनैक्शन त्रिवेणी प्रसाद के नाम से ही हैं, त्रिवेणी प्रसाद ने उसके पिताजी को बोला था कि जब तक चाहो, नल-बिजली का उपयोग करो, जब चाहो, तब स्थानान्तरण करवा लेना। गवाह ने स्वीकार किया कि इस मकान के मालिक त्रिवेणी प्रसाद ही थे, किन्तु 30-35 साल पहले उसके पिताजी को उक्त मकान त्रिवेणी प्रसाद ने रहने को दे दिया, उसके बाद लिखित सहमति पत्र दिनांक 12.08.1997 को उसके पिताजी को दे दिया, कोई रजिस्ट्री या बैनामा नहीं करवाया। विवादित मकान में त्रिवेणी प्रसाद नहीं रहते थे, वे ही रहते थे। त्रिवेणी प्रसाद की मृत्यु 2004 में उनकी पत्नी से पहले हुई थी तथा उनकी पत्नी की मृत्यु कब हुई, उसे जानकारी नहीं है। गवाह ने इस सुझाव को गलत बताया कि विवादित मकान उनके पास 400/- रुपये प्रतिमाह की दर से किराये पर हो तथा सन् 2004 तक त्रिवेणी प्रसाद को तथा सन् 2010 तक उनकी पत्नी को किराया अदा किया हो। उक्त गवाह ने नल-

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

बिजली के भुगतान बकाया होने के तथ्य से इन्कार करते हुए कथन किया कि नल-बिजली के बिल वे स्वयं भरते हैं तथा वही उनका उपयोग बतौर मालिक करते हैं। गवाह ने इस सुझाव को गलत बताया कि मकान के पुन: निर्माण के समय देवदत्त ने उसके खिलाफ कोई दावा किया हो, स्वयं कहा कि जब मकान का प्लास्टर करवा रहे थे, तब देवदत्त ने आपत्ति की थी। इस प्रकरण के अलावा देवदत्त ने तोड़-फोड़ के संबंध में मुकदमा दायर किया था। गवाह ने यह भी स्वीकार किया कि पुरानी जायदाद में पूर्ण रूप से परिवर्तन हो गया है। अगर देवदत्त भरतपुर आकर रहना चाहता है तो उसे कोई आपत्ति नहीं है, लेकिन उक्त मकान में नहीं रहने देगा। गवाह ने आगे कथन किया कि सन् 2010 से उन्होंने विवादित मकान का कोई किराया नहीं दिया, असखुद कहा कि वे किरायेदार नहीं हैं तथा उन्होंने कभी किराया नहीं दिया।

30. एन.ए.डब्ल्यू.2 राजेन्द्र कुन्तल ने अपने साक्ष्य शपथपत्र में कथन किया है कि त्रिवेणी प्रसाद शर्मा व हुकम सिंह व उनके परिवार को भली प्रकार जानता है। त्रिवेणी प्रसाद व हुकम सिंह का स्वर्गवास हो चुका है। त्रिवेणी प्रसाद शर्मा द्वारा अपनी कोठरी व खाली जगह, जो कि लोहरे वाली गली, नीम दरवाजा, भरतपुर में स्थित है, वह हुकम सिंह को रहने के लिए दी हुई थी। वर्ष 1997 में हुकम सिंह के हक में इस संबंध में सहमति पत्र लिखकर भी दिया था, जिस पर उसने अपने हस्ताक्षर बतौर गवाह त्रिवेणी प्रसाद शर्मा की मौजूदगी में किए थे। विवादित जायदाद में वह पिछले 30 साल से हुकम सिंह व उनके परिवार को रहते देखता चला आ रहा है। उक्त गवाह द्वारा जिरह में कथन किया गया है कि वह त्रिवेणी प्रसाद व उनकी पत्नी को जानता है। उसे ध्यान नहीं कि पहले त्रिवेणी प्रसाद का देहान्त हुआ या उनकी पत्नी का देहान्त हुआ। त्रिवेणी प्रसाद का देहान्त शायद 2004 में हुआ था। गवाह ने स्वीकार किया कि विवादित मकान त्रिवेणी प्रसाद का है, लेकिन 30 साल से हुकम सिंह का परिवार उसमें रहता है। हुकम सिंह के परिवार से उसकी जान-पहचान 30 सालों से है, क्योंकि वह उसका पड़ोसी है। उसे पता नहीं कि जान-पहचान से कितने समय पहले हुकम सिंह विवादित मकान में रहता है, किन्तु 30 साल से रहते थे। अमरसिंह भी इसी मकान में रहता है, क्योंकि अमरसिंह, हुकम सिंह का पुत्र है। गवाह ने इस सुझाव को गलत बताया कि त्रिवेणी ने 30 साल पहले विवादित परिसर किराये पर दिया हो। प्रत्यर्थीगण 300 साल से विवादित परिसर के मालिक हैं। उसके सामने त्रिवेणी प्रसाद ने प्रत्यर्थीगण को मकान रहने के लिए दिया था, जिसका सहमति पत्र लिखा था, जिस पर उसके हस्ताक्षर हैं।

31. किराया अधिकरण द्वारा उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत की गई उपरोक्त मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य पर विचार करते हुए, यह निष्कर्ष दिया गया कि अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार सहमति पत्र दिनांक 12.08.1997, जो कि एक महत्त्वपूर्ण दस्तावेज था, उसे साबित करने में असफल रहा है, जिस दस्तावेज के अभाव में अपीलार्थी विवादित जायदाद में अपना मालिकाना हक साबित करने में विफल पाया गया। इसके अतिरिक्त प्रत्यर्थी द्वारा अर्जीदार के पिता का विवादित

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

परिसर का स्वामी होना स्वीकार करने तथा त्रिवेणी प्रसाद की मृत्यु के पश्चात् अर्जीदारान को विवादित जायदाद में अधिकार प्राप्त होने से विवादित जायदाद पर प्रत्यर्थी/अर्जीदारान का स्वामित्व होना तथा अर्जीदारान व गैर-अर्जीदार के मध्य भूस्वामी व किरायेदार का संबंध होना माना गया है। मेरे विनम्र मत में**,** किराया अधिकरण द्वारा दिया गया उपरोक्त निष्कर्ष विधि अनुकूल नहीं है**,** क्योंकि इस प्रकरण में पक्षकारों के मध्य मूल विवाद यह है कि क्या अर्जीदारान ''भूस्वामी'' की परिभाषा में आते हैं या नहीं। राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 की धारा 2(c) के अनुसार ''भूस्वामी'' को निम्नप्रकार परिभाषित किया गया है :-

> *"landlord" means any person who for the time being is receiving or is entitled to receive the rent of any premises, whether on his own account or as an agent, trustee, guardian or receiver for any other person, or who would so receive or be entitled to receive the rent, if the premises were let to a tenant;''*

उक्त परिभाषा के अनुसार 'भूस्वामी' से ऐसा कोई भी व्यक्ति अभिप्रेत है जो किसी परिसर का किराया चाहे अपने लेखे या किसी अन्य व्यक्ति के अभिकर्त्ता, न्यासी, संरक्षक या रिसीवर के रूप में, तत्समय प्राप्त कर रहा है या प्राप्त करने का हकदार है या जो परिसर के किसी किरायेदार को किराये पर दिए जाने की दशा में, उसका किराया इस प्रकार प्राप्त करता है या या प्राप्त करने का हकदार हो। इस प्रकरण में प्रत्यर्थी/अर्जीदारान द्वारा स्वयं को विवादित परिसर का भूस्वामी होने का आधार, विवादित जायदाद को पैतृक् होना बताते हुए उनके पिता त्रिवेणी प्रसाद शर्मा को भाईयों के मनबंट में प्राप्त होना तथा उन द्वारा अपीलार्थी को 400/- रुपये माहवार किराये पर देना बताया है, जबकि अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार द्वारा विवादित जायदाद अर्जीदार के पिता त्रिवेणी प्रसाद शर्मा से उनके पिता हुकम सिंह की घनिष्ठता होने से 30 साल पूर्व रिहायश हेतु हुकम सिंह को देने और करीब 23 साल पूर्व लिखित सहमति दिनांक 12.08.1997 द्वारा स्थायी रूप से देने का अभिवाक् किया गया है। अर्जीदारान की ओर से किराया अधिकरण के समक्ष अपने स्वामित्व के संबंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है और न ही कोई किरायानामा व किराया रसीद पेश कर प्रदर्शित कराई गई है, जिनसे यह साबित हो पाता कि विवादित जायदाद वास्तव में अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार या उसके पिता को किराये पर दी गई थी।

32. माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा न्यायिक दृष्टान्त *Tribhuvanshankar Vs. Amrutlal– 2013(2) RCR (Rent) 700 (SC), Madan Mohan Singh Vs. Ved Prakash Arya - 2021(3) CCC 92 (SC), Kanaklata Das & Ors. Vs. Naba Kumar Das & Ors. – 2018 CJ (Rent Control) 248 (SC)* में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत बेदखली के वाद में भूस्वामी के किरायेदार के विरुद्ध बेदखली की डिक्री हेतु सक्षम होने हेतु दो चीजों को अभिवचन एवं साबित किए जाने की अपेक्षा है। पहला**,**

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

अर्जीदार तथा गैर-अर्जीदार के बीच भूस्वामी तथा किरायेदार के संबंध विद्यमान हैं तथा दूसरा, वे आधार, जिन पर अर्जीदार ने प्रत्यर्थी के विरुद्ध बेदखली चाही है। जहां पर पक्षकारों के बीच में कोई किरायानामा न हो और किरायेदारी को साबित करने के लिए कोई किराया रसीद प्रस्तुत नहीं की गई हो और न ही कोई ऐसा रिकॉर्ड अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया हो, जिसमें किराया प्राप्ति का रिकॉर्ड संधारित किया जाता हो; तो ऐसी सूरत में भूस्वामी व किरायेदार का संबंध प्रमाणित नहीं होता है। जहां भूस्वामी और किरायेदार का संबंध साबित नहीं हो तो किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत बेदखली का आदेश नहीं दिया जा सकता है। माननीय पंजाब एण्ड हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा न्यायिक दृष्टान्त *Madan Mohan Talwar Vs. Roshan Singh – 1986(2) RCR 671 (P & H)* में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि मात्र नगरपालिका रिकॉर्ड में परिसर का स्वामित्व होने के आधार पर भूस्वामी व किरायेदार का संबंध प्रमाणित नहीं माना जा सकता है। इसी प्रकार, माननीय पंजाब एण्ड हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा न्यायिक दृष्टान्त *Ujjagar Singh Vs. Lajpat Rai – 1986(1) RCR 505 (P & H)* में भी यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि अगर भूस्वामी व किरायेदार का संबंध साबित न हो तो किराया अधिकरण द्वारा बेदखली का आदेश पारित नहीं किया जा सकता है।

33. प्रत्यर्थी/अर्जीदारान की ओर से विवादित जायदाद अपने पिता त्रिवेणी प्रसाद के स्वामित्व की होने के संबंध में प्रदर्श 4 विद्युत बिल तथा प्रदर्श 5 पानी का बिल प्रदर्शित कराए गए हैं। उक्त दस्तावेजों से विवादित किराया परिसर में प्रत्यर्थी/अर्जीदारान के पिता के नाम से पानी व बिजली के कनैक्शन होना साबित होता है, किन्तु उक्त दस्तावेजात से यह साबित नहीं होता है कि विवादित जायदाद त्रिवेणी प्रसाद शर्मा द्वारा अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार को किराये पर दी गई हो। प्रत्यर्थी/अर्जीदारान द्वारा साक्ष्य में भी यह स्वीकार किया गया है कि उनकी माताजी किराये के संबंध में कुछ भी लिखत-पढ़त छोड़कर नहीं गईं। न्यायिक दृष्टान्त *Prakash Chandra Nahar & Anr. Vs. Subodh Kumar - 2010(2) DNJ (Raj.) 787* में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि किराया अधिकरण को केवलमात्र पक्षकारान के मध्य भूस्वामी व किरायेदार के संबंध को देखना होता है, उसे title तय करने की कोई आवश्यकता नहीं है। अर्जीदारान की ओर से विवादित परिसर पर स्वामित्व के संबंध में एवं गैर-अर्जीदार के किरायेदार होने के संबंध में कोई भी पुष्ट साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है, जबकि गैर-अर्जीदार की ओर से विवादित परिसर में अपने भाई धनराज को उसके परिवार के साथ रिहायश करना बताया गया है। इस तथ्य की पुष्टि गैर-अर्जीदार की ओर से प्रस्तुत दस्तावेज राशनकार्ड धनराज प्रदर्श ए.1, एल.आई.सी. प्रीमियम रसीद प्रदर्श 2, टेलीफोन बिल प्रदर्श 3, गैन कनैक्शन रसीद प्रदर्श 4, गैस वितरण रसीद प्रदर्श ए.5, नसबंदी प्रमाणपत्र मिथलेश प्रदर्श ए.6, जन्म प्रमाणपत्र शिवजीत प्रदर्श ए.7, प्रगति पत्र शिवजीत प्रदर्श ए.8 व प्रदर्श ए.9, निर्वाचन पहचान पत्र मिथलेश व अमरसिंह प्रदर्श ए.10 व प्रदर्शा ए.11 तथा प्रतिरक्षण कार्ड जगजीत सिंह प्रदर्श ए.12 से भी

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)

होती है, जिनसे विवादित परिसर में गैर-अर्जीदार के भाई धनराज का अपने परिवार के साथ रिहायश करना साबित होता है।

34. प्रत्यर्थी/अर्जीदारान की ओर से जो न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किए गए हैं, उनमें सद्भावी आवश्यकता, किराया अदायगी में व्यतिक्रम, स्वत्व से इन्कारी संबंधी तथ्यों के संबंध में सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है, जिन पर कोई विवाद नहीं है, किन्तु हस्तगत प्रकरण में पक्षकारों के मध्य मुख्य विवाद भूस्वामी-किरायेदार के संबंध बाबत है। हस्तगत प्रकरण में प्रत्यर्थी/अर्जीदार यह कहकर आए हैं कि विवादित जायदाद त्रिवेणी प्रसाद शर्मा के स्वामित्व की है, जिस तथ्य से अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार द्वारा इन्कार नहीं किया गया है, किन्तु उस द्वारा कथन किया गया है कि विवादित परिसर उसके पिता हुकम सिंह को त्रिवेणी प्रसाद शर्मा द्वारा रिहायश हेतु दी गई थी एवं उसके पश्चात् लिखित सहमति दिनांक 12.08.1997 द्वारा स्थायी रूप से हुकम सिंह को दे दी गई। यद्यपि, अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार उक्त लिखित सहमति पत्र को न्यायालय में प्रदर्शित नहीं कर सका है, किन्तु पत्रावली पर जिस प्रकार की सामग्री उपलब्ध है, उससे प्रत्यर्थी/अर्जीदारान यह साबित करने में असफल रहे हैं कि अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार विवादित परिसर में किरायेदार की हैसियत से काबिज हो। धारा 18(1) राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 में भूस्वामी और किरायेदार के बीच के विवादों और उनसे सम्बद्ध तथा आनुषांगिक विषयों के संबंध में फाइल की गई अर्जियों को सुनने और विनिश्चित करने की अधिकारिता किराया अधिकरण को प्रदान की गई है, किन्तु उक्त धारा 18(1) के परन्तुक में यह स्पष्ट प्रावधान किया गया है कि उक्त अधिनियम में अन्तर्विष्ट कोई भी बात किराया अधिकरण को ऐसी किसी अर्जी को, जिसमें भूस्वामी और किरायेदार के बीच कोई विवाद अंतर्वलित हो, ग्रहण करने के लिए सशक्त करने वाली नहीं समझी जाएगी। उक्त प्रावधान को दृष्टिगत रखते हुए यदि वर्तमान प्रकरण को देखा जावे तो प्रत्यर्थी/अर्जीदारान स्वयं तथा अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार के मध्य भूस्वामी-किरायेदार के संबंध साबित करने में असफल रहे हैं तथा इस संबंध में उन द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है, जिस कारण प्रत्यर्थी/गैर-अर्जीदारान की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त उन्हें कोई लाभ प्रदान नहीं करते हैं। इसलिए किराया अधिकरण द्वारा अर्जीदारान एवं गैर-अर्जीदार के मध्य भूस्वामी एवं किरायेदार के संबंध के बाबत जो निष्कर्ष दिया गया है, वह विधि के विपरीत होने से त्रुटिपूर्ण है।

35. मेरे द्वारा किए गए उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण से अर्जीदारान एवं गैर-अर्जीदार के मध्य भूस्वामी एवं किरायेदार के संबंध होना नहीं पाया गया है, जिस कारण अर्जीदारान अपनी युक्तियुक्त व सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर परिसर को खाली करवाकर कब्जा प्राप्त करने, किराया अदायगी में गैर-अर्जीदार के व्यतिक्रमी होने, पानी-बिजली तथा बकाया किराये की राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। लिहाजा, किराया अधिकरण द्वारा पारित निर्णय विधि विरुद्ध होने से अपास्त किए जाने योग्य है।

MUKESH CHANDRA SHARMA

PA cum EA
(Authenticated Document)

36. अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण से अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार की ओर से प्रस्तुत अपील स्वीकार किए जाने योग्य है तथा विद्वान् किराया अधिकरण द्वारा पारित आलोच्य निर्णय एवं अधिनिष्कासन परिसर के संबंध में कब्जे की पुनः प्राप्ति हेतु जारी प्रमाणपत्र दिनांकित 11.11.2024 अपास्त किए जाने योग्य हैं।

<u>आ दे श</u>

37. परिणामतः अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार अमरसिंह उर्फ पप्पू राजपूत पुत्र स्व. श्री हुकम सिंह उम्र 55 वर्ष, निवासी नीमदा गेट, लोहरे वाली गली, भरतपुर (राज.) की ओर से प्रत्यर्थी/अर्जीदारान देवदत्त शर्मा उम्र 66 वर्ष एवं अशोक शर्मा, उम्र 62 वर्ष, पुत्रगण त्रिवेणी प्रसाद शर्मा, निवासी नीमदा गेट, भरतपुर, तहसील व जिला भरतपुर (राज.) के विरुद्ध प्रस्तुत हस्तगत अपील स्वीकार कर विद्वान् किराया अधिकरण, भरतपुर द्वारा पारित आलोच्य निर्णय एवं अधिनिष्कासन परिसर के संबंध में कब्जे की पुनः प्राप्ति हेतु जारी प्रमाणपत्र दिनांक 11.11.2024 अपास्त किए जाते हैं।

38. अपीलार्थी/गैर-अर्जीदार की ओर से दिनांक 07.05.2026 को प्रस्तुत प्रार्थनापत्र अंतर्गत आदेश 41 नियम 25 सपठित धारा 19(9) राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम अस्वीकार कर खारिज किया जाता है।

39. उभय पक्षकारान खर्चा मुकदमा स्वयं वहन करेंगे। उक्त अधिनियम की अनुसूची (ग) के तहत प्रमाणपत्र जारी किया जावे।

(बलजीत सिंह)
न्यायाधीश
अपील किराया अधिकरण
भरतपुर

निर्णय आज दिनांक 30.07.2026 को खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया।

(बलजीत सिंह)
न्यायाधीश
अपील किराया अधिकरण
भरतपुर

MUKESH CHANDRA SHARMA
PA cum EA
(Authenticated Document)