

UPBB010061982022

न्यायालय: अपर जिला न्यायाधीश, कोर्ट नं०-01, बाराबंकी।

उपस्थित: विनय कुमार सिंह-III (उच्चतर न्यायिक सेवा)  
JO Code-UP 6068

प्रकीर्ण दीवानी अपील संख्या-60/2022

1. दिनेश कुमार गुप्ता पुत्र बाबूराम गुप्ता (मृतक दौरान मुकदमा)  
1/1. ऊषा गुप्ता, आयु करीब-56 वर्ष, पत्नी-स्व० दिनेश कुमार गुप्ता  
1/2. अमित गुप्ता, आयु करीब-35 वर्ष, पुत्र-स्व० दिनेश कुमार गुप्ता  
1/3. अंकित गुप्ता, आयु करीब-29 वर्ष, पुत्र-स्व० दिनेश कुमार गुप्ता  
निवासीगण-मकान नम्बर एस-722, मोहल्ला सत्यप्रेमीनगर, शहर परगना व  
तहसील-नवाबगंज, जिला-बाराबंकी।  
1/4. पूजा गुप्ता, आयु करीब-32 वर्ष, पुत्री स्व० दिनेश कुमार गुप्ता,  
पत्नी-नितिन गुप्ता, निवासिनी-न्यू हैदराबाद परगना-रसूलाबाद,  
तहसील-हसनगंज, जिला-उन्नाव। पिन नं०-241503 मो०नं०-9335335157  
.....अपीलार्थीगण/वादीगण

**बनाम**

1. दिनेश चन्द्र गुप्ता, आयु करीब-67 वर्ष, पुत्र-स्व० गनेश प्रसाद गुप्ता
  2. अतुल गुप्ता, आयु करीब-40 वर्ष, पुत्र- रमेश चन्द्र गुप्ता
  3. आलोक गुप्ता, आयु करीब-38 वर्ष, पुत्र- रमेश चन्द्र गुप्ता
  4. अनूप गुप्ता, आयु करीब-35 वर्ष, पुत्र- रमेश चन्द्र गुप्ता
  5. अखिलेश गुप्ता, आयु करीब-33 वर्ष, पुत्र- रमेश चन्द्र गुप्ता
  6. धीरज गुप्ता, आयु करीब-30 वर्ष, पुत्र- रमेश चन्द्र गुप्ता
- समस्त निवासीगण-मकान नमबर आर/56 मोहल्ला रसूलपुर, शहर परगना व  
तहसील-नवाबगंज, जिला-बाराबंकी। पिन नं. 225001  
.....प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण

**निर्णय**

1. प्रस्तुत प्रकीर्ण दीवानी अपील न्यायालय सिविल जज (सी.डि.) / एफ.टी.सी., कोर्ट संख्या-38, बाराबंकी द्वारा मूल वाद संख्या-197/2017, दिनेश कुमार गुप्ता बनाम दिनेश चन्द्र गुप्ता आदि में पारित आदेश दिनांकित 29.08.2022 के विरुद्ध संस्थित की गयी है। उक्त आदेश पारित कर विचारण न्यायालय द्वारा वादी/अपीलार्थी का प्रार्थना-पत्र 6ग निरस्त किया गया है।
2. यहाँ यह उल्लेखनीय है कि प्रस्तुत प्रकीर्ण दीवानी अपील वर्ष 2022 से लम्बित है। प्रस्तुत पत्रावली माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्देशानुसार APaR-DJ-V की पत्रावली होने के कारण पत्रावली का निस्तारण वरीयता के आधार पर किया जा रहा है।

**3. अस्थायी निषेधाज्ञा के प्रार्थना-पत्र ग-6** के आधार पर अपीलार्थी/वादी द्वारा विचारण न्यायालय के समक्ष अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 जा० दी० इस आशय का प्रस्तुत किया गया है कि भवन संख्या आर/56, स्थित मोहल्ला रसूलपुर शहर, परगना व तहसील नवाबगंज, जिला बाराबंकी, के पूर्वी भाग में विपक्षीजन की मार्केट कायम है जिसमें से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न नक्शा नजरी जो प्रस्तु प्रार्थना पत्र का अभिन्न अंग है तथा जुज प्रार्थना पत्र हाजा करार दी जाती है में अक्षर 'अ,ब,स,द' से प्रदर्शित एक अदद दुकान का किरायेदार प्रार्थी है, उक्त दुकान प्रस्तुत वाद में प्रश्नगत सम्पत्ति है। उत्तर-दुकान व मकान दयाराम गुप्ता, दक्षिण-रास्ता मार्केट विपक्षीजन बादहू दुकाने विपक्षीजन, पूरब सड़क जो धनोखर चौराहे से घंटाघर की ओर जाती है, पश्चिम-दुकान विपक्षीजन बकिरायेदारी राजेश गुप्ता। प्रश्नगत सम्पत्ति वाली मार्केट का नेर्माण वर्ष 1986 के दौरान इसके तत्कालीन स्वामियों गनेश प्रसाद तथा महेश चन्द्र गुप्ता द्वारा करवाया गया था। विपक्षी संख्या-01 के सगे भाई रमेश चन्द्र गुप्ता तथा महेश चन्द्र गुप्ता हैं। प्रश्नगत दुकान में प्रार्थी 30 वर्ष से किरायेदार है जो 60/-रूपया प्रतिमाह किराये की दर से प्रारम्भ हुई थी तथा उक्त किराया समय-समय पर उभय पक्षों की सहमति से बढ़कर लगभग 01 साल से 183.00 रूपया प्रतिमाह की दर से देय है, जिसे प्रार्थी तदनुसार विपक्षीजन को अदा करता चला आ रहा है। "किराया" धनराशि में सभी प्रकार के "कर" सम्मिलित हैं। प्रश्नगत सम्पत्ति में प्रार्थी द्वारा राम किराना स्टोर के नाम से करायेदारी प्रारम्भ करने की अवधि से ही किराने के सामानों की बिक्री का व्यवसाय किया जा रहा है। प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति में किये जा रहे अपने इस व्यवसाय के संबंध में आवश्यक करो आदि की अदायगी भी की जा रही है तथा अपने इस व्यवसाय का पंजीकरण भी तदनुसार करा रखा गया है। प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति में अपने इस व्यवसाय को करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति को किसी प्रकार से क्षतिग्रस्त भी नहीं किया गया है और न ही किराये की धनराशि को अदा करने में कोई कोताही की गयी है। प्रार्थी प्रश्नगत सम्पत्ति की बाबत देय किराये को नियमित तौर पर विपक्षीजन को अदा

करता चला आ रहा है। किसी प्रकार का कोई किराया प्रश्नगत सम्पत्ति की बाबत प्रार्थी के जिम्मे बकाया नहीं है। प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को आज तक किसी प्रकार से क्षतिग्रस्त भी नहीं किया गया है, प्रार्थी बतौर किरायेदार प्रश्नगत सम्पत्ति में शान्तिपूर्ण ढंग से अपना व्यवसाय कर रहा है। विदित हो प्रश्नगत सम्पत्ति में प्रार्थी द्वारा बतौर किरायेदार बिजली का कनेक्शन ले रखा है, जिससे प्राप्त विद्युत के जरिये प्रार्थी प्रश्नगत दुकान का सुविधा जनक ढंग से उपयोग किया जा रहा है उक्त विद्युत कनेक्शन लगभग 30 साल से प्रश्नगत सम्पत्ति में कायम है। प्रश्नगत सम्पत्ति स्थित क्षेत्र में सम्पत्तियों की कीमतों में अचानक भारी तेजी आ गयी और इस कारण से ही विपक्षीजन बदनियती व बेईमानी करते हुए प्रार्थी से प्रश्नगत सम्पत्ति को जबरन व नाजायत तौर पर खाली करा लेने की फिराक में अरसा 10 दिन से हैं और इसीलिए आये दिन प्रार्थी को विपक्षीजन धमकी देते हैं कि प्रार्थी फौरन प्रश्नगत सम्पत्ति को खाली कर दें, वरना विपक्षीजन मौका पाकर जल्द अजल्द प्रश्नगत सम्पत्ति से प्रार्थी का सामान फेंक कर इसे प्रार्थी से खाली करा लेंगे। प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की बाबत विपक्षीजन से प्रार्थी की उपरोक्त वर्णित स्थिति का हवाला देने पर भी विपक्षीजन प्रार्थी की कोई बात मानने व सुनने को तैयार नहीं हैं, लिहाजा प्रार्थी को प्रस्तुत वाद को फौरी तौर पर दाखिल करने की आवश्यकता उत्पन्न हो गयी है। प्रार्थी को आशंका है कि जिस प्रकार से विपक्षीजन द्वारा प्रार्थी की प्रश्नगत सम्पत्ति की बाबत धमकियां मजकूर दी गयी हैं उस प्रकार के दुष्कृत्यों को कारित करने से यदि दौरान मुकदमा विपक्षीजन को निषेधित नहीं किया जाता है तो विपक्षीजन इस दौरान अपनी उक्त धमकियों को अन्जाम देकर प्रार्थी को प्रश्नगत सम्पत्ति की बाबत उपरोक्त वर्णित तौर पर क्षति पहुंचा सकते हैं। लिहाजा प्रार्थी को प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को भी गुजारने की आवश्यकता उत्पन्न हो गयी है। प्रार्थी का प्रथम दृष्टया केस प्रश्नगत सम्पत्ति की बाबत पूर्णतया स्पष्ट एवं साबित है तथा सुविधा का सन्तुलन भी प्रार्थी के पक्ष में इस कदर है कि दौरान मुकदमा विपक्षीजन को प्रश्नगत सम्पत्ति से प्रार्थी को विधि विरुद्ध तौर से बेदखल करने से अथवा प्रश्नगत सम्पत्ति में प्रार्थी द्वारा बतौर किरायेदार किये जा रहे

व्यवसाय को किसी प्रकार से क्षतिग्रस्त करने से निषेधित किये जाने योग्य है, अन्यथा प्रार्थी को अपूर्णनीय क्षति पहुंचेगी। अतः प्रार्थना है कि जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा विपक्षीजन को दौरान मुकदमा प्रश्नगत सम्पत्ति से प्रार्थी को विधि विरुद्ध तौर से बेदलख करने से अथवा प्रश्नगत सम्पत्ति में प्रार्थी द्वारा किये जा रहे व्यवसाय को किसी भी प्रकार से क्षतिग्रस्त करने से निषेधित किया जावे एवं अन्य उचित आदेश हितकर प्रार्थी खिलाफ विपक्षीजन भी पारित किया जाये।

4. प्रत्यर्थी/प्रतिवादी द्वारा प्रार्थनापत्र ग-6 के विरुद्ध आपत्ति ग-19 इस आशय की दाखिल की गयी कि उत्तरदाता/प्रतिवादीजन उक्त मार्केट के मालिक काबिज हैं। शेष धारा जिस कदर तहरीर है बिल्कुल गलत व इंकार है। उक्त मार्केट में अग्रिम भाग की दो दुकानों का निर्माण वर्ष 1986 में हुआ और निम्न के उपरान्त उक्त दुकान सुरेश कुमार गुप्ता को किराये पर दी गयी और वहीं इसके किरायेदार हुए वादी प्रश्नगत दुकान का कभी किरायेदार नहीं रहा है औ न ही कभी किराया अदा किया है। वादी सुरेश कुमार गुप्ता का सिकमी किरायेदार है। प्रश्नगत दुकान का किराया मुबलिग रूपये 183/-माहवार की दर से है जिसमें टैक्सेज अलग से है आज तक सुरेश कुमार गुप्ता द्वारा कोई टैक्स अदा नहीं किया गया है। उक्त दुकान सुरेश कुमार गुप्ता के बजाय उनके सिकमी दिनेश कुमार गुप्ता बैठते हैं जिनको दुकान करने व बैठने का कोई अधिकारी नहीं है। वादी को दुकान पर बैठने व व्यवसाय करने का कोई अधिकार नहीं है। किराया माह जून व जुलाई सन् 2017 का बकाया है। वादी को किराया अदा करने का कोई अधिकार नहीं है। यदि कथित कोई कनेक्शन वादी के नाम पाया जावे तो उस सूरत में प्रतिवादी की सहमति नहीं मानी जावेगी, क्योंकि वादी प्रतिवादीजन का किरायेदार कभी नहीं रहा है और उक्त कनेक्शन धोखाधड़ी व जालसाली का नतीजा है। वादी द्वारा वाद कारण की कोई तारीख अंकित नहीं की गयी है। वाद कारण के अभाव में वादी, का वाद काबिल चलने के नहीं है। प्रतिवादीगण द्वारा इस प्रकार की कोई धमकी वादी को नहीं दी और न ही देने का प्रश्न था। प्रतिवादीजन के मूल किरायेदार सुरेश कुमार गुप्ता रहे हैं उन्हीं के द्वारा किराया अदा किया

जाता रहा है और सुरेश कुमार गुप्ता द्वारा रसीद प्राप्त की जाती रही है। इस प्रकार धमकी देने का प्रश्न नहीं उठता। सिकमी के पश्चात् सुरेश कुमार गुप्ता के भी अधिकार समाप्त हो चुके हैं। दावा व प्रार्थना पत्र आस्थायी निषेधाज्ञा वादी बिल्कुल गलत व असत्य वाक्यात पर आधारित है। वाद न्यायालय श्रीमान जी के प्रारम्भिक क्षेत्राधिकार से बाहर है। वाद न्यायालय श्रीमान सिविल जज (जू० डि०), कोर्ट नं० 13, बाराबंकी पर प्रस्तुत किया जाना चाहिए था। वादी को कोई वाद कारण प्रतिवादीजन के विरुद्ध उत्पन्न नहीं हुआ है। वादी द्वारा अपने वाद पत्र की धारा-7, 8 में वाद कारण का स्पष्ट उल्लेख नहीं किया गया है और न ही वाद कारण की तिथियां अंकित की है। इस प्रकार कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है। जहां तक प्रतिवादीजन का प्रश्न है प्रतिवादीजन द्वारा कभी भी जबरदस्ती खाली करने की धमकी नहीं दी जिसको वादी द्वारा स्पष्ट उल्लेखन न करने के कारण स्वीकार किया माना जाये। लिहाजा वाद कारण के अभाव में वादी का वाद आदेश-7 नियम-11ए व्यवहार प्रक्रिया संहिता के तहत काबिल चलने के नहीं है। प्रश्नगत भवन व दुकान पर एक्ट नम्बर 13 सन् 1972 लागू नहीं है। प्रतिवादीजन प्रश्नगत दुकान के जानिब पश्चिम से मार्केट का निर्माण करता चला आ रहा है और मार्केट का निर्माण पीछे की ओर लगभग स्लैप डालकर पूर्ण हो चुका है तथा प्रश्नगत दुकाने जो कि जर्जर अवस्था में है और दुकान बनने के साथ ही बिल्डिंग में डिफेक्ट आ गया था जिसके कारण उसको हटाते हुए नये सिरे से निर्माण किये जाने की आवश्यकता है। प्रतिवादीजन में कई प्रतिवादी बेरोजगार है कोई कार्य नहीं करते हैं उक्त कारण से उक्त मार्केट में दुकान खाली कराकर जीविकोपार्जन हेतु नये सिरे से निर्माण किये जाने की आवश्यकता है। वाजे हो अतुल गुप्ता पुत्र स्व० रमेश चन्द्र गुप्ता, निवासी सी-3521, राजाजीपुरम लखनऊ में कपड़े की दुकान पर नौकरी करते हैं और मामूल वेतन पाते हैं और सालाना वार्षिक आय मु० 60,000/- रुपये है और आलोक कुमार गुप्ता पुत्र स्व. रमेश चन्द्र गुप्ता निवासी सी/3521, राजाजीपुरम लखनऊ, हार्ड वेयर की दुकान पर कार्य करते हैं और लगभग 50,000/- रुपये सालाना आय होती है। इसी प्रकार अनूप

गुप्ता जो कि बेरोजगार है एवं अखिलेश गुप्ता एकदम बेरोजगार है और उक्त मार्केट की प्रतिवादीजन तीव्र आवश्यकता है। सुरेश कुमार गुप्ता द्वारा जब किराये पर दुकान प्राप्त की थी उस समय यह तय हुआ था कि सुरेश कुमार गुप्ता कोई सिकमी किरायेदार नहीं रखेंगे वाजेह हो रसीद पर साफ तौर पर अंकित है कि सिकमी किरायेदार नहीं रखा जा सकता है। उपरोक्त तौर पर वादी किरायेदार नहीं माना जा सकता है और उसको किराया देने का कोई अधिकार नहीं था। सुरेश कुमार गुप्ता कुछ अरसा पूर्व छोटी लाईन देवां रोड, बाराबंकी में अपनी निजी मार्केट बना ली है जिसमें 3-4 दुकाने हैं उसमें स्वयं अपने पुत्र के साथ होल-सेल का व्यवसाय कर रहे हैं और दुकार किराये पर उठाये हैं और वादी को विवादित दुकान बतौर सिकमी काबिज करा दिया गया है। प्रतिवादी संख्या-01 द्वारा सुरेश कुमार गुप्ता व वादी से प्रश्नगत दुकान खाली करने को फरवरी सन् 2017 में कहा था और यह भी कहा था कि मार्केट निर्माण होना है वादी प्रश्नगत दुकान खाली कर कब्जा व दखल प्रतिवादीजन को दे दे और 30 अप्रैल 2017 तक खाली करके वास्तविक कब्जा व दखल प्रतिवादीजन को दे देवे और 30.04.2017 के पश्चात् सुरेश कुमार गुप्ता की किरायेदारी समाप्त हो जावेगी और सुरेश कुमार गुप्ता ट्रेसपॉसर होंगे। वाजेह हो सिकमी किरायेदारी होने से वादी की किरायेदारी व सुरेश कुमार गुप्ता की किरायेदारी स्वतः समाप्त हो गयी है और सुरेश कुमार गुप्ता का दुकान में बने रहने का कोई अधिकार नहीं रह गये हैं। प्रश्नगत दुकान वर्तमान समय में यदि किराये पर उठायी जावे तो वह 6,000/-रूपये माहवार से कम पर न उठेगी लिहाजा सुरेश कुमार गुप्ता व वादी जब तक वास्तविक कब्जा प्राप्त नहीं कराता है तब तक 200/-रूपये प्रतिदिन के हेसाब से वास्तविक कब्जा व दखल पाने का अधिकारी है। वादी सिकमी किरायेदार रहा है लिहाजा ट्रेसपॉसर है और वादी को वाद प्रस्तुत करने का कोई अधिकार व लोकस प्राप्त नहीं है। प्रतिवादीजन को प्रश्नगत दुकान निजी जरूरत के लिए भी आवश्यकता है। वादी का वाद जिस प्रकार प्रस्तुत किया गया है पोषणीय नहीं है। दावा वादी बिल्कुल गलत तथ्यों पर प्रस्तुत किया गया है मय खर्चा खारिज होने योग्य है। प्रार्थना पत्र अस्थायी निषधाज्ञा वादी

बिल्कुल गलत तथ्यों पर प्रस्तुत किया गया है मय खर्चा खारिज होने योग्य है।

5. वादीजन ने अपने प्रार्थना पत्र ग-6 के समर्थन में सूची संख्या ग-10 व सूची ग-33/1 से निम्न लिखित कागजात दाखिल किये हैं-

1. कागज संख्या ग-11 विद्युत बिल की छायाप्रति, 2. कागज संख्या ग-12/1 लगायत ग-12/2 दुकान या वाणिज्य अधिष्ठान के रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र की छायाप्रति, 3. कागज संख्या ग-13 विद्युल बिल की मूल रसीद, 4. कागज संख्या ग- 33/2 लगायत ग-33/4 रेट कंट्रोल एक्ट नं० 7/2018 दिनेश चन्द्र गुप्ता आदि बनाम सुरेश कुमार आदि की सत्य प्रतिलिपि, 5. कागज संख्या ग- 33/5 लगायत ग- 33/6 मूलवाद संख्या-197/2017 दिनेश कुमार गुप्ता बनाम दिनेश चन्द्र गुप्ता के बयान तहरीरी की सत्य प्रतिलिपि।

6. विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुनने के उपरान्त आक्षेपित आदेश पारित कर वादी मुकदमा का अन्तरिम निषेधाज्ञा प्रार्थना-पत्र ग-6 निरस्त किया गया है, जिससे क्षुब्ध होकर प्रस्तुत प्रकीर्ण सिविल अपील संस्थित की गयी है।

7. **अपील के आधार संक्षेप में** इस प्रकार है कि, विद्वान विचारण न्यायालय का प्रश्नगत आदेश विधि एवम् तथ्यों के विपरीत है। विद्वान विचारण न्यायालय ने पत्रावली में उपलब्ध साक्ष्यों के विरुद्ध आदेश पारित करने की गलती की है। अपीलार्थीजन विवादित दुकान के किरायेदार है जिसके सम्बन्ध में विपक्षीजन ने धारा 21 एक्ट नं०-13 सन् 1972 का दावा भी अपीलार्थीजन के विरुद्ध दायर किया है और विवादित दुकान पर अपीलार्थीजन का कब्जा बराबर बतौर किरायेदार चला आ रहा है। अपीलार्थीजन ने दावा विपक्षीजन पर अवैधानिक रूप से अपीलार्थीजन के विवादित दुकान से बेदखल न करने का दायर किया है। विद्वान विचारण न्यायालय ने स्वीकृत तथ्यों को नजर अन्दाज करके अस्थायी निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र निरस्त करने की गलती की है। विवादित दुकान में अपीलार्थीजन का विद्युत बिल दुकान का वाणिज्य अधिष्ठान रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र, विद्युत बिल की रशीद, धारा 21 एक्ट नं०-13 सन् 1972 के प्रार्थना पत्र तथा बयान तहरीरी की प्रमाणित

प्रतिलिपि दाखिल की है। जिससे स्पष्ट है कि अपीलार्थीजन विवादित दुकान पर बतौर किरायेदार अध्यासित है परन्तु यह तथ्य विचारण न्यायालय ने न मानने की गलती की है। विद्वान विचारण न्यायालय को प्रश्नगत आदेश विधि सम्मत नहीं है। विद्वान विचारण न्यायालय ने अपीलार्थीजन का प्रथम दृष्टया वाद व सुविधा का सन्तुलन व अपीलार्थीजन की अपूर्णनीय क्षति न मानने की गलती की है। विद्वान विचारण न्यायालय को अपीलार्थीजन का प्रार्थना पत्र ग-6 स्वीकार करना चाहिये था जिसे न करने की गलती की है। अतः प्रार्थना है कि मूल पत्रावली तलब कर अपीलार्थीजन की अपील सव्यय स्वीकार करके अपीलार्थीजन का प्रार्थना पत्र ग-6 स्वीकार किया जाये।

8. प्रत्यर्थागण/प्रतिवादी की ओर से कोई लिखित आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी। प्रत्यर्थागण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा बहस के स्तर पर तर्क प्रस्तुत किया गया कि विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.08.2022 पूर्णतया उचित है। यदि अपीलार्थीगण को कोई लाभ दिया जाता है तो प्रत्यर्थागण की अपूर्णीय क्षति होगी जिसकी पूर्ति किसी भी दशा में नहीं होगी, लिहाजा अपील सव्यय निरस्त किये जाने की याचना की गयी।

9. अपीलार्थीगण एवं प्रत्यर्थागण के विद्वान अधिवक्ता के तर्कों को विस्तारपूर्वक सुना गया एवं तलबशुदा विचारण न्यायालय की पत्रावली का परिशीलन किया गया।

### **निष्कर्ष**

10. इस अपीलीय न्यायालय द्वारा अपना कोई निष्कर्ष दिये जाने से पूर्व, विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित आदेश दिनांकित 29.08.2022 के सुसंगत अंश का उल्लेख किया जाना समीचीन होगा, जिसमें विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा यह निष्कर्षित किया गया है कि ;

‘वादी द्वारा प्रथम दृष्टया मामले को साबित करने हेतु प्रार्थना 6 ग अस्थाई व्यादेश में कथन किया है कि भवन संख्या आर/56, स्थित मोहल्ला रसूलपुर शहर, परगना व तहसील नवाबगंज, जिला बाराबंकी के पूर्वी भाग में विपक्षीजन की

मार्केट कायम है जिसमें से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न नक्शा नजरी में अक्षर “अ,ब,स,द” से दर्शाया गया है। विपक्षी संख्या-01 के सगे भाई रमेश चन्द्र गुप्ता तथा महेश चन्द्र गुप्ता हैं। प्रश्नगत दुकान में प्रार्थी 30 वर्ष से किरायेदार है जो 60/-रूपया प्रतिमाह किराये की दर से प्रारम्भ हुई थी तथा उक्त किराया समय-समय पर उभय पक्षों की सहमति से बढ़कर लगभग 01 साल से 183.00 रूपया प्रतिमाह की दर से देय है, जिसे वादी, विपक्षीजन को अदा करता चला आ रहा है। किराये की धनराशि में सभी प्रकार के कर सम्मिलित हैं। प्रश्नगत सम्पत्ति में प्रार्थी द्वारा राम किराना स्टोर के नाम किराने के सामानों की बिक्री का व्यवसाय किया जा रहा है। इस व्यवसाय का पंजीकरण भी तदनुसार करा लिया गया है। प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति में आज तक किसी प्रकार की क्षति नहीं पायी गयी है। प्रश्नगत सम्पत्ति की अचानक तेजी आ गयी इस काण विपक्षीजन बदनियती व बेईमानी करते हुए प्रार्थी की प्रश्नगत सम्पत्ति को नाजायज तौर पर खाली करा लेने को प्रार्थी को विपक्षीजन धमकी देते हैं। प्रार्थी का प्रथम दृष्टया केस प्रश्नगत सम्पत्ति की बाबत पूर्णतया साबित है तथा सुविधा का सन्तुलन भी प्रार्थी के पक्ष में इस कदर है कि दौरान मुकदमा विपक्षीजन को प्रश्नगत सम्पत्ति से प्रार्थी को विधि विरुद्ध तौर से बेदखल करने से अथवा प्रश्नगत सम्पत्ति में प्रार्थी द्वारा बतौर किरायेदार किये जा रहे व्यवसाय को किसी प्रकार से क्षतिग्रस्त करने से निषेधित किये जाने योग्य है, अन्यथा प्रार्थी को

अपूर्णनीय क्षति पहुंचेगी। दूसरी ओर प्रतिवादीजन का कथन है कि प्रतिवादीजन उक्त मार्केट के मालिक हैं। उक्त मार्केट में दो दुकानों का निर्माण सत्र 1996 में हुआ। उक्त उपरान्त उक्त दुकानों को सुरेश कुमार गुप्ता को किराये पर दी। वहीं इसके किरायेदार हुए। वादी प्रश्नगत दुकानों का कभी किरायेदार नहीं रहे हैं और न ही कभी किराया अदा किया है। वादी सुरेश कुमार गुप्ता एक सिकमी किरायेदासर है। प्रश्नगत दुकान का किराया मु० 183/—रूपये माहवार की दर से है जिसमें टैक्स अलग से है आज तक सुरेश कुमार गुप्ता द्वारा कोई टैक्स अदा नहीं किया गया है। उक्त दुकान सुरेश कुमार गुप्ता के बजाय उनके सिकमी दिनेश कुमार गुप्ता जिनका दुकान करने का कोई अधिकार नहीं कराया गया है। माह जून—जुलाई 2017 में बकाया वादी को किराया अदा करने का कोई अधिकार नहीं है। यदि कथित कोई कनेक्शन वादी के नाम पाया जावे तो प्रतिवादीजन की सहमति नहीं मानी जाये क्योंकि वादी, प्रतिवादीजन का किरायेदार कभी नहीं रहा। उक्त कनेक्शन गलत व जालसाजी का नतीजा है।

उल्लेखनीय है कि वादी विवादित दुकान का अपने को किरायेदार सन् 1986 से किरायेदार है तथा यह भी कथन किया है कि उक्त दुकानें प्रार्थी को 30 वर्ष से पूर्व मु० 60/—रूपये प्रतिमाह की दर से प्रारम्भ हुआ था जो समय—समय पर बढ़ कर आपसी सहमति के आधार पर 183/—रूपये प्रतिमाह की दर से देय है। वादी ने अपने अभिकथनों

के समर्थन में कागज संख्या ग-11 की छायाप्रति जमा रसीद बिजली बिल दिनांक 15.07.2022 की छायाप्रति दुकान व वाणिज्यक अधिष्ठान के रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र की प्रति ग-12, ग-13 असल बिजल बिल दिनांकित 11.05.2017 दाखिल किया है जिनके अवलोकन से विदित होता है कि उक्त बिजल का कनेक्शन वह बराबर वाणिज्यक है। यह दुकान का रजिस्ट्रेशन दिनेश कुमार गुप्ता वादी के नान से है। यहां यह प्रश्न उत्पन्न होता है कि वादी ने स्वयं यह कथन किया है कि सन् 1986 में उक्त विवादित दुकानें किरायेदारी के नाम पर प्राप्त हुआ था जबकि प्रतिवादीजन द्वारा यह कथन किया गया है कि उक्त दुकानें दिनेश कुमार गुप्ता के नाम होकर सुरेश कुमार गुप्ता को किराये पर दिया था जबकि वादी सुरेश कुमार का सिकमी किरायेदार है। यह वादी द्वारा कोई ऐसा अभिलेखीय साक्ष्य नहीं प्रस्तुत किया है जिससे स्पष्ट हो सके कि विवादित दुकान की किरायेदारी वादी व प्रतिवादीजन के बीच हुआ होगा तथा उनके बीच किरायेदारी की कोई रसीद का आदान-प्रदान हुआ हो यदि ऐसा होता तो वादी को इस तथ्य का उल्लेख करना चाहिए, परन्तु वादी द्वारा ऐसा किसी भी तथ्य का उल्लेख नहीं किया है। वार्द द्वारा अमीन कमीशन की ओर से न्यायालय का ध्यान आ कृष्ट किया गया जिसमें अमीन द्वारा यह कथन किया गया है कि विवादित दुकान पर वादी के पुत्र अमित गुप्ता किरान व पंसानी का सामान

विक्रय कर रहे थे, परन्तु यहां यह तथ्य स्पष्ट है कि कमीशन रिपोर्ट साक्ष्याधीन पुष्ट हुई है। वाद के इस स्तर पर वादी द्वारा अमीन कमीशन आख्या के उक्त आधार पर कुछ कहने का अधिकार नहीं है अर्थात् अमीन कमीशन आख्या का विचारित नहीं किया जा सकता है। सुतीक्षण कुमार सिंह बनाम चम्पा कुमार गर्ग एव अन्य 2013 (119) आर डी 672 में उच्च न्यायालय इलाहाबाद ने यह अभिकथन किया है कि वादी अस्थाई व्यादेश के लिए प्रार्थना पत्र देने में न्यायालय को स्वच्छ भावना से आना चाहिए। स्थाई निषेधाज्ञा एक साम्यिक अनुतोष है। साम्या चाहने वाले व्यक्ति को न्यायालय के समक्ष स्वच्छ हाथों से सम्पूर्ण तथ्यों को उजाकर करते हुए आगे साम्या चाहने वाले व्यक्ति को साम्या करना भी चाहिए। यहां वादी को उक्त तथ्य एवं परिस्थितियों को न्यायालय के समक्ष रखना चाहिए जिससे स्पष्ट हो सके। वादी व प्रतिवादीजन मान्य किराये के लिए अनुबन्ध हुआ था तथा उनक मध्य किराये के लेने-देन के संबंध में कोई लिखा-पढ़ी या रसीद का आदान प्रदान होता था जिससे सभी तथ्य स्पष्ट हो सके, परन्तु वादी द्वारा ऐसा नहीं किया गया। अतः सम्पूर्ण विवेचना व विश्लेषण से स्पष्ट है कि वादी के पक्ष में कोई प्रथम दृष्टया मामला बनता प्रतीत नहीं होता है।

उल्लेखनीय है कि वादी अपने पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला साबित करने में असफल रहा है। ऐसी स्थिति में अस्थाई व्यादेश का अनुतोष

पाये जाने हेतु तमाम आवश्यक कारकों पर विचार किया जाना आवश्यक नहीं है जैसाकि माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा काशीमठ संस्थान बनाम अमित सुधीरन्द्र तीरथ स्वयं ए.आई.आर. 2010 एस.सी. 296 के मामले में निर्धारित किया गया है। इसी प्रकार से वादी का प्रार्थना पत्र ग-6 अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 जा०दी० खारिज किये जाने योग्य है।  
आदेश

प्रार्थना पत्र ग-6 किया जाता है। पत्रावली वास्ते वादी साक्ष्य दिनांक 26.09.2022 को पेश हो।”

**11.1** उक्त वर्णित आक्षेपित आदेश के विरुद्ध उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्कों के आधार पर अपीलीय न्यायालय के समक्ष अवधारण हेतु मुख्य अविधार्य बिन्दु यह हैं कि:-

**11.2** क्या विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा आक्षेपित आदेश दिनांकित 29.08.2022 को पारित करने में कोई विधिक त्रुटि या क्षेत्राधिकार की अनियमितता कारित की गयी है?

**11.3** प्रस्तुत मामले में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा वादी का प्रार्थनापत्र ग-6 अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1, मुख्य रूप से इस आधार पर निरस्त किया गया है कि, 'वादी द्वारा कोई ऐसा अभिलेखीय साक्ष्य नहीं प्रस्तुत किया गया है, जिससे स्पष्ट हो सके कि विवादित दुकान की किरायेदारी वादी व प्रतिवादी के बीच हुई हो तथा उनके बीच किरायेदारी की कोई रसीद का आदान-प्रदान हुआ हो, यदि ऐसा होता तो वादी को इस तथ्य का उल्लेख करना चाहिए, परन्तु वादी द्वारा ऐसे किसी तथ्य का उल्लेख नहीं किया गया है।'

**11.4** प्रस्तुत मामले में विद्वान अधिवक्ता वादी का यह कथन है कि वादी विवादित दुकान का किरायेदार वर्ष 1986 से है। इस सन्दर्भ में उसके द्वारा कागज संख्या ग-11 छाया प्रति जमा रसीद बिजली बिल दिनांकित 23.02.2017 तथा कागज संख्या ग-12/2 दुकान या

वाणिज्यिक अधिष्ठान के रजिस्ट्रेशन का प्रमाणपत्र की फोटो प्रति पंजीयन दिनांकित 02.06.1988 प्रस्तुत किया गया है तथा उक्त प्रमाणपत्र पर हस्ताक्षर के सापेक्ष एस0डी0 (Sd-) अंकित है।

**12.1** प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता का यह कथन है कि, प्रस्तुत दुकान उनके द्वारा मूल रूप से सुरेश कुमार गुप्ता को किराये पर दी गयी थी किन्तु सुरेश कुमार गुप्ता ने सिकमी किरायेदारी (Sub-tenancy) के जरिये उक्त दुकान अपने रिश्तेदार दिनेश कुमार गुप्ता को किराये पर दे दिया। इस तौर से सिकमी किरायेदारी (Sub-letting) के परिणामस्वरूप जहां एक ओर मूल किरायेदार सुरेश कुमार गुप्ता के किरायेदारी के बाबत समस्त अधिकार समाप्त हो गये, वहीं दूसरी ओर सिकमी किरायेदारी विधि विरुद्ध होने के कारण वादी दिनेश कुमार गुप्ता को भी उक्त दुकान के सन्दर्भ में किरायेदार के रूप में कोई अधिकार प्राप्त नहीं हो सकते। प्रतिवादी की ओर से यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया है कि, वादी द्वारा इस तथ्य को छिपाकर यह स्थाई निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत किया गया है। स्थाई निषेधाज्ञा का अनुतोष 'साम्या' पर आधारित है। 'साम्या' चाहने वाले व्यक्ति को न्यायालय के समक्ष सम्पूर्ण सही तथ्यों को व्यक्त करते हुये 'स्वच्छ हाथों' से आना चाहिए। जबकि वादी द्वारा उक्त तथ्यों को छिपाया गया। अतः इस आधार पर भी वादी का प्रार्थनापत्र ग-6 खारिज किये जाने में विचारण न्यायालय के आदेश को विधिपूर्ण होने का तर्क प्रस्तुत किया गया है। प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपने उक्त तर्कों के समर्थन में सूची ग-48/1 से कागज संख्या ग-48/2 प्रपत्र कार्यालय नगरपालिका परिषद नवाबगंज दिनांकित 08.09.2023 बाबत गिराये जाने पुराने एवं जर्जर अवस्था की दुकान, कागज संख्या ग-48/7 जांच आख्या दिनांकित 08.12.2023 जिसमें कि सम्बन्धित जांचकर्ता-लेखपाल द्वारा, 'दुकान की किरायेदारी सुरेशचन्द्र गुप्ता पुत्र स्व0 बाबूराम के स्थान पर वर्तमान में टीटू पुत्र स्व0 दिनेश चन्द्र गुप्ता को दुकान पर काबिज, होना बताया गया है। यह उल्लेखनीय है कि उक्त प्रपत्र लेखपाल द्वारा अपने सामान्य दायित्वों के निर्वहन में अंकित किया जाना कहा गया है।

**12.2** वादी की किरायेदारी के सन्दर्भ में यह उल्लेखनीय है कि

वादी द्वारा स्वयं को उक्त दुकान का किरायेदार वर्ष 1986 से बताया गया है, किन्तु बिजली बिल की केवल एक रसीद जोकि वर्ष 2017 का है, प्रस्तुत किया गया है। यदि वादी द्वारा विद्युत कनेक्शन लिया गया था तो इस सन्दर्भ में उसके द्वारा भवन स्वामी की विद्युत कनेक्शन बाबत अनापत्ति अवश्य प्राप्त की गयी होगी। साथ ही लगभग 30 वर्ष के दौरान यदि उसके द्वारा विद्युत कनेक्शन लिया गया होता तो उसके पास भवन स्वामी की अनापत्ति के साथ साथ, तमाम विद्युत बिल भी होते। जबकि वादी द्वारा पत्रावली में एक मात्र विद्युत बिल केवल दिनांक 11.05.2017 का दाखिल किया गया है।

**12.3** जहां तक वादी द्वारा दाखिल कागज संख्या-ग-12/2 'दुकान का वाणिज्य अधिष्ठान के रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण-पत्र का सम्बन्ध है, इस सन्दर्भ में यह उल्लेखनीय है कि इस प्रपत्र में क्रम संख्या-2 पर डाकघर का पूरा पता तथा स्थान-'मेन रोड, बाराबंकी' अंकित है, इससे यह साबित नहीं होता है कि उक्त दुकान प्रश्नगत परिसर भवन संख्या-आर/56 स्थित मोहल्ला रसूलपुर, बाराबंकी में ही स्थित है।

**12.4** इस प्रकार वादी अपने द्वारा प्रस्तुत उक्त दस्तावेजों के आधार पर यह साबित करने के असफल रहा है कि, वादी एवं प्रतिवादी के मध्य किसी प्रकार का किरायेदारी का अनुबन्ध था और वह प्रतिवादी का किरायेदार है। उक्त आधार पर वादी अपना प्रथम दृष्टया केस साबित करने में ही असफल रहा है।

**13.1** जहां तक विद्वान अधिवक्ता प्रत्यर्थी/प्रतिवादी के सिकमी किरायेदार (Sub-letting) के सन्दर्भ में प्रस्तुत तर्कों का सम्बन्ध है, इस सन्दर्भ में यह उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी द्वारा अपने जवाबदावे की धारा 2, 4, 9, 18 व 20 एवं प्रार्थनापत्र अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 ज0दी0 की आपत्ति ग-19 की धारा 2, 4, 9, 18 व 20 में स्पष्ट रूप से कथन किया गया है कि प्रतिवादी संख्या-1 के मूल किरायेदार सुरेश कुमार गुप्ता थे जिन्होंने सिकमी किरायेदार के तौर पर वादी को रखा, जो अधिकार मूल किरायेदार को प्राप्त नहीं थे। इस तौर से वादी को प्रस्तुत वाद दायर करने का कोई अधिकार ही प्राप्त नहीं था। जबकि वादी द्वारा ऐसा कोई भी 'किरायेदारी-अनुबंध' अथवा ऐसा कोई प्रपत्र

दाखिल नहीं किया गया है जिससे कि वादी एवं प्रतिवादी के मध्य किरायेदार एवं मकान मालिक का सम्बन्ध प्रथम दृष्टया साबित होता हो, जैसा कि इस सन्दर्भ में ऊपर भी विवेचित किया जा चुका है। इस बिन्दु पर माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद के निर्णय, **जगदीश प्रसाद बनाम श्रीमती मन्जू गोयल व अन्य** में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांकित 20.08.2018 का उल्लेख किया जाना समीचीन होगा जिसमें कि माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय का अवलम्ब लेते हुए यह व्यवस्था दी गयी है कि,

**"14. No other argument was advanced. Even otherwise it is the settled law that once ground of sub-tenancy is made out no other grounds are liable to be made out or seen as held by Hon'ble Apex Court in the case of Flora Elias Nahoum and others vs. Idrish Ali Laskar 2018 (1) ARC 495 (SC)."**

**13.2** इस आधार पर जबकि प्रतिवादी द्वारा अपने जवाबदावा के कथन एवं सम्बन्धित साक्ष्यों के आधार पर प्रतिवादी को सिकमी किरायेदार होने का अभिवचन अपने जवाबदावे में कहा गया था, उस सम्बन्ध में सम्बन्धित दस्तावेज भी प्रस्तुत किये गये थे, तो ऐसी स्थिति में वादी का दायित्व था कि, वह स्वयं एवं प्रतिवादी के मध्य किरायेदार एवं मकान मालिक के सम्बन्धों को साबित करे और यह साबित करे कि वह सुरेश कुमार गुप्ता का सिकमी-किरायेदार नहीं है वरन प्रतिवादी का मूल-किरायेदार है। जबकि वादी, प्रतिवादी के उक्त अभिवचनों एवं साक्ष्यों के बावजूद भी, इस तथ्य को खण्डित करने में असफल रहा है।

**14.** जहां तक विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी/वादी का यह तर्क कि, विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा अस्थाई व्यादेश के अनुतोष को प्रदान किये जाने के सन्दर्भ में सुस्थापित तीनों घटकों, अर्थात् प्रथम दृष्टया वाद, सुविधा का संतुलन एवं अपूरणीय क्षति, पर विचार नहीं किया गया है। इस सन्दर्भ में माननीय उच्चतम न्यायालय की विधि व्यवस्था, **Kashi Math Samsthan & Anr vs. Srimad Sudhindra Thirtha Swamy & Ans., AIR 2010 SUPREME COURT 296**, का उल्लेख किया जाना समीचीन होगा,

जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह व्यवस्था दी गयी है कि, यदि वादी अपने प्रथम दृष्टया वाद को साबित करने में असफल रहता है, तो ऐसी स्थिति में सुविधा का संतुलन एवं अपूरणीय क्षति के बिन्दु पर विचार किया जाना तात्त्विक नहीं रह जाता है।

**15.** अतः ऐसी स्थिति में जबकि वादी अपना प्रथम दृष्टया मामला ही साबित करने में असफल रहा है एवं उक्त वर्णित परिस्थितियों में मकान मालिक व किरायेदार के सम्बन्धों के अभाव में सुविधा का संतुलन उसके पक्ष में नहीं है और ऐसी स्थिति में उसे अपूरणीय क्षति होने का भी कोई प्रश्न नहीं उत्पन्न होता।

**16.** अस्तु उक्त समस्त तथ्यों एवं परिस्थितियों एवं विवेचन के आधार पर एवं माननीय उच्चतम न्यायालय एवं उच्च न्यायालय की उक्त वर्णित विधि व्यवस्थाओं के अनुसरण में, यह न्यायालय इस निष्कर्ष की है कि, विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उक्त आक्षेपित आदेश दिनांकित 29.08.2022 को पारित करने में कोई विधिक त्रुटि अथवा क्षेत्राधिकार की अनियमितता नहीं की गयी है जिससे कि उक्त आक्षेपित आदेश में इस अपीलीय न्यायालय का हस्तक्षेप वांछित हो। तदनुसार अवधार्य बिन्दु निष्कर्षित किया जाता है। फलस्वरूप अपीलार्थीगण की प्रस्तुत प्रकीर्ण सिविल अपील निरस्त किये जाने योग्य है। परिणामस्वरूप विद्वान विचारण न्यायालय का आक्षेपित आदेश दिनांक 29.08.2022 पुष्ट किये जाने योग्य है।

### **आदेश**

तदनुसार अपीलार्थीगण/वादी द्वारा प्रस्तुत प्रकीर्ण सिविल अपील संख्या-60/2022, दिनेश कुमार गुप्ता आदि बनाम दिनेश चन्द्र गुप्ता आदि, जो विचारण न्यायालय के द्वारा पारित आदेश दिनांकित 29.08.2022 के विरुद्ध दाखिल की गयी है, **खारिज** की जाती है, एवं विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा मूलवाद संख्या-197/2017 में पारित आक्षेपित आदेश दिनांकित 29.08.2022 पुष्ट किया जाता है।

इस निर्णय व आदेश की प्रति के साथ विचारण न्यायालय की पत्रावली विद्वान विचारण न्यायालय को प्रेषित की जाय। लिपिक नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करें। पक्षकार **दिनांक 25.03.2026** को

विचारण न्यायालय के समक्ष अग्रिम कार्यवाही हेतु उपस्थित हों।

दिनांक : 10.03.2026

(विनय कुमार सिंह-III)  
JO Code-UP 6068  
अपर जिला न्यायाधीश,  
न्यायालय संख्या-1, बाराबंकी।

यह निर्णय एवं आदेश आज मेरे द्वारा खुले न्यायालय में  
हस्ताक्षरित, दिनांकित करके उद्घोषित किया गया।

दिनांक : 10.03.2026

(विनय कुमार सिंह-III)  
JO Code-UP 6068  
अपर जिला न्यायाधीश,  
न्यायालय संख्या-1, बाराबंकी।