UPM0010047522022

न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश, कोर्ट संख्या–3, मुरादाबाद

पीठासीन अधिकारी– (संदीप गुप्ता– द्वितीय), जे0ओ0 कोड– यू0पी0 2636

विविध अपील संख्या–17/2022

भगवत सरन पुत्र स्व0 प्रेचन्द्र, आयु 44 वर्ष, निवासी कंजरी सराय, कोर्ट रोड, गांधी आश्रम के सामने शहर व जिला मुरादाबाद ।

.....प्रार्थी/अपीलार्थी।

बनाम

श्रीमती शान्ती देवी पत्नी श्री असोक कुमार सिक्का, आयु 62 वर्ष निवासिनी भवन सं0– ई–9 एच.आई.जी. रामगंगा विहार फेस द्वितीय शहर व जिला मुरादाबाद ।

.....**रेस्पोन्डेन्ट।**

निर्णय

1. अपीलार्थी/वादि की ओर से यह विविध सिविल अपील, विद्वान सिविल जज (जू0 डि0), मुरादाबाद द्वारा विविध वाद संख्या–116/2018, भगवत सरन बनाम श्रीमती शान्ति देवी में पारित आदेश दिनांकित 25.04.2022 के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी है। उक्त आदेश के माध्यम से विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा प्रार्थी/वादी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र 3 ग निरस्त किया गया एवं प्रतिवादी का प्रार्थना पत्र 27 ग स्वीकार किया गया है।

2. इस विविध सिविल अपील को निर्णीत करने के लिए आवश्यक तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी/वादी द्वारा प्रार्थना पत्र 3 ग समर्थित शपथ पत्र 4 ग विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष इस आशय का दिया गया कि, "विपक्षनी द्वारा मई 2018 तक का किराया दस्ती प्राप्त किया गया तथा जून 2018 का किराया विपक्षी द्वारा प्राप्त नहीं किया गया। दिनांक 26.06.2018 को प्रार्थी द्वारा मनीआर्डर से विपक्षनी को जून व जुलाई 2018 का किराया अंकन 150/–रूपये भएजा, जिसे विपक्षनी द्वारा लेने से इंकार कर वापस आ गया। प्रार्थी ने पुनः 09.07.2018 को मनीआर्डर से किराया विपक्षनी को भेजा। विपक्षनी ने पुनः बदनियती रखकर मनीआर्डर लेने से इन्कार कर दिया गया। प्रार्थी अपने अधिकारों की सुरक्षता हेतु अन्तर्गत एक्ट 13 सन 1972 की धारा–30(1) किराया जमा कर रहा है।"

3. उक्त प्रार्थना पत्र 3 ग के समर्थन में वादी की ओर से सूची 7 ग मूल रसीद मनी आर्डर तथा वापसी मेमो प्रपत्र दिनांकित 20.06.2018, 8 ग मूल रसीद मनी आर्डर तथा इकारी मेमो प्रपत्र दिनांकित 26.06.2018, 9 ग मूल रसीद मनी आर्डर तथा वापसी मेमो प्रपत्र दिनांकित 09.07.2018, 10 ग फोटोकॉपी विविध वाद संख्या–58/1999,

Digitally signed by Sandeep Gupta
Date: 2026.03.06 16:55:53 IST
Reason: Document Owner
Location: District and Sessions Court

प्रेमचन्द बनाम वेदप्रकाश, 11ग फोटो कॉपी फेहरिस्त जिससे विविध वाद संख्या–58/1999 में कागजात दाखिल किये गये, 12ग फोटो कॉपी रजि0 रसीद प्रेमचन्द, 13ग फोटो कॉपी मनी आर्डर प्रपत्र जो कि प्रेमचन्द्र द्वारा प्रेषित हैं, 14ग फोटो कॉपी रजि0 रसीद 29.04.1999 व 06.05.1999, 15ग फोटो कॉपी फ्रोम एफ बाबत वाद संख्या–58/1999, 16ग फोटो कॉपी टेण्डर रसीद, जिसमें वादी के पिता द्वारा वाद संख्या–58/1999 में किराया जमा किया गया था, फोटोकॉपी नोटिस विपक्षनी शान्ति देवी, 22ग फोटोकॉपी जवाब नोटिस वादी, आई.डी. वादी आधार कार्ड की फोटो कॉपी पत्रावली पर दाखिल किये गये हैं।

4. प्रतिवादी संख्या–1 की ओर से प्रार्थना पत्र 3ग के विरुद्ध आपत्ति **कागज संख्या–27ग समर्थित शपथपत्र 28ग** प्रस्तुत कर कथन किया है कि, "प्रार्थना पत्र नितान्त मिथ्या कथनों पर आधारित विधि के प्रावधानों और तथ्यों के विपरीत है। प्रार्थी कदापि भी आपत्तिकर्ता–विपक्षी के किरायेदार नहीं हैं। प्रार्थी ने आपत्तिकर्ता–विपक्षी और/अथवा किसी पूर्वाधिकारी से प्रश्नगत सम्पत्ति किराये पर लेने की साक्ष्य स्वरुप कोई अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। प्रार्थी के पिता स्व० श्री प्रेमचन्द्र अपने जीवनकाल में प्रार्थी के पूर्वाधिकारी श्री सतीश अरोरा और राकेश विमल के और उनके द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति क्रय करने से पूर्व श्री वेद प्रकाश के लाइसेन्सी रहे और उनकी मृत्यु के बाद प्रार्थी श्री सतीश अरोरा और राकेश विमल का लाइसेन्सी रहा और उनके द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति बेच देने के उपरान्त प्रार्थी आपत्तिकर्ता/विपक्षी की ओर से प्रश्नगत सम्पत्ति में लाइसेन्सी के रुप में अध्यासी है। आपत्तिकर्ता/विपक्षी ने प्रार्थी का लाइसेन्स अपने नोटिस दिनांक 24–05–2018 द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति से निरस्त कर दिया गया था, जो उसे दिनांक 30–5–2018 से पूर्व प्राप्त हो चुका था। तदनुसार उक्त नोटिस की अवधि दिनांक 30–06–2018 को समाप्त हो गयी, इसलिए आपत्तिकर्ता/विपक्षी ने प्रार्थी को प्रश्नगत सम्पत्ति से निष्कासित किये जाने हेतु माननीय सिविल जज (जू०डि०) महोदय मुरादाबाद के न्यायालय में मूलवाद सं0–513/2018 श्रीमती शान्ति देवी प्रति भगवत सरन आदि प्रस्तुत कर दिया। प्रार्थी किरायेदार नहीं है, इसलिए उसे उत्तर प्रदेश अधिनियम सं० 13 सन् 1972 की धारा–30 के अन्तर्गत किराया जमा करने का कोई अधिकार नहीं है।प्रार्थी के विरुद्ध प्रश्नगत सम्पत्ति से निष्कासन का वाद प्रस्तुत हो जाने के उपरान्त किराया जमा करने का कोई अधिकार नहीं है। प्रार्थना पत्र दुर्भावनापूर्ण है और प्रत्येक दशा में निरस्त किये जाने योग्य है।"

5. **वादी/अपीलार्थी** की ओर से प्रतिवादी के आपत्ति प्रार्थना पत्र 27 ग पर **प्रतिआपत्ति कागज संख्या–29ग समर्थित शपथ पत्र 30 ग** इस आशय की प्रस्तुत की गयी कि, "विपक्षनी की ओर से प्रस्तुत आपत्ति बिल्कुल गल और तथ्यों के विपरीत है, जिस कारण खंडित होने योग्य है। आपत्ति का पेरा सं0–2 व 3 बिल्कुल गलत हैं। वादी के कथनों की पुष्टि स्वयं रिकॉर्ड से वाखूबी होती है। पेरा संख्या–4 का कथन जिस तरह तहरीर हैं, गलत हैं। वादी कभी भी विपक्षनी का लाईसेंसी नहीं रहा है और न है। प्रार्थी अपने प्रार्थना पत्र में वर्णित कथनों को बिना दोहराये उनकी पुष्टि करता है। प्रार्थी के

विरुद्ध बेदखली का वाद योजित किया है, जिसमें प्रार्थी ने अपना प्रतिवादी पत्र प्रस्तुत कर दिया है, इत्यादि कथन किये हैं।"

6. इसके पश्चात् विद्वान विचारण न्यायालय ने उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण को सुनने के उपरान्त अपने आदेश दिनांकित 25.04.2022 के माध्यम से अपीलार्थी/वादी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र 3ग वास्ते अन्तर्गत एक्ट 13 सन 1972 की धारा 30(1) किराया जमा करने हेतु निरस्त किया गया एवं प्रतिवादी का प्रार्थना पत्र 27ग स्वीकार किया गया, जिसके क्षुब्ध होकर प्रस्तुत विविध सिविल अपील योजित की गयी है।

7. अपील के आधारों में अपीलार्थी/वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क लिये गये हैं कि, "विद्वान अवर न्यायालय द्वारा उपरोक्त याचिका में पारित प्रश्नगत आदेश दिनांक 08.12.2021 बिल्कुल विधि विरूद्ध तथा तथ्यों के विपरीत है। प्रश्नगत आदेश पारित करने में विद्वान अवर न्यायालय ने विधि के सिद्वान्तों की अनदेखी करते हुये मनमाना आदेश पारित किया है। सबंधित विविध वाद में प्रश्नगत मकान/कमरे में अपीलकर्ता के पिता श्री स्व० प्रेमचन्द वर्ष 1976 से 50/–रू0 माहवार पर तत्कालीन भवन स्वामी वेदप्रकाश के किरायेदार थे और वेदप्रकाश द्वारा कथित सम्पत्ति वर्ष 1999 में सतीश अरोरा और राकेश विमल को विक्रय करने पर स्व० प्रेमचन्द्र सतीश अरोरा और राकेश विमल की किरायेदारी में आ गये थे। अपीलकर्ता के पिता कथित सम्पत्ति में किसी भी भवन स्वामी के अनुज्ञप्तिधारी नहीं रहे, बल्कि पूर्व से ही किरायेदार चले आ रहे थे। अपीलकर्ता के पिता स्व० प्रेमचन्द की मृत्यु के बाद अपीलकर्ता अपने पिता के स्थान पर कथित कमरे में किरायेदारी में आ गया था। कथित सम्पत्ति/कमरे को जब रेस्पोंडेट द्वारा क्रय कर लिया गया तो अपीलकर्ता रेस्पोंडेंट की किरायेदारी में आ गया और रेस्पोडेंट अपीलकर्ता से किराया प्राप्त करने लगी। रेस्पोंडेट ने अपीलकर्ता से माह मई 2018 तक का किराया नकद प्राप्त किया, किन्तु जब रेस्पोंडेट ने माह जून 2018 का प्राप्त नहीं किया तो अपीलकर्ता ने रेस्पोंडेट को मनीआर्डर द्वारा किराया भेजा और जब रेस्पोंडेट द्वारा किराया मनीआर्डर द्वारा भी प्राप्त नहीं किया गया तो अपीलकर्ता ने अपने अधिकारों की सुरक्षा हेतु माननीय विद्वान अवर न्यायालय में किराया जमा करने के लिये उक्त विविध वाद सं० 116/2018 योजित किया और न्यायालय में किराया जमा करना आरम्भ कर दिया। रेस्पोंडेट द्वारा अपीलकर्ता के विरूद्व बिल्कुल मिथ्या तथ्यों के पर कथित मकान/ कमरे को खाली कराने के लिये एक मूल वाद सं०–359/2019 योजित किया, जिसमें अपीलकर्ता पूर्ण चाराजोई/जबावदेही कर रहा है। अवर न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश के पृष्ठ सं0–2 पर हैदर अव्वास नामक जिस विधि व्यवस्था का उल्लेख किया गया है और जिसको आधार बनाकर प्रश्नगत आदेश पारित किया गया है, वह वाद के तथ्यों तथा उसमें निहित विधिक प्रश्न पर यह विधि व्यवस्था लागू ही नहीं होती है। धारा 30 रेन्ट कन्ट्रोल एक्ट के अधीन जमा किये जाने वाला किराया लेण्डलॉर्ड के प्रति कोई पूर्वाग्रह कारित नहीं करता है। यहां यह उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत वाद में हैदर अव्वास में प्रतिवादित सिद्धांत (प्रतिवादी के कथनानुसार) अनुज्ञाधारी पर लागू नहीं होता है। उपरोक्त कथित प्रश्नगत आदेश से अपीलकर्ता को सख्त हकतल्फी है तथा प्रश्नगत आदेश

के बने रहने से न्याय के सिद्धान्तों की भी अवहेलना होगी। विद्वान अवर न्यायालय ने अपने न्यायिक मस्तिष्क का प्रयोग न करके विधि विरूद्ध आदेश पारित किया है, जोकि हरगिज निरस्त होने योग्य है। इसलिये उपरोक्त आधारों पर व न्यायहित में अपीलकर्ता की अपील स्वीकार किया जाना अति आवश्यक है। अतः उपरोक्त याचिका में विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश व डिक्री दिनांक 25.04.2022 निरस्त करने की निरस्त करने की प्रार्थना की गयी है।"

8. अपीलकर्ता/वादिनी व प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण संख्या–1 लगायत 4 पर्याप्त अवसर दिये जाने के पश्चात् भी विविध अपील पर मौखिक बहस हेतु न्यायालय में उपस्थित नहीं आये और न ही लिखित रूप से बहस प्रस्तुत की गयी। प्रस्तुत अपील की पत्रावली एवं तलबशुदा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

<u>निष्कर्ष</u>

9. प्रस्तुत विविध सिविल अपील में विवाद्यक बिन्दु यह है कि क्या विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आलोच्य आदेश दिनांकित 25.04.2022 तथ्यात्मक अथवा विधिक दृष्टि से सही है?

तलबशुदा पत्रावली के अवलोकन से विदित होता है कि मामले में यह स्वीकृत तथ्य है कि अवर न्यायालय के आदेश में वर्णित है कि इस वाद को योजित करने से पूर्व वादी के विुर्ध एक निष्कासन मूल वाद संख्या–513/2018, श्रीमती शान्ति देवी प्रति भगवन सरन आदि सिविल जज (जू0 डि0), मुरादाबाद के न्यायालय योजित किया जा चुका है। अपीलार्थी/वादी द्वारा विपक्षनी/रेस्पोन्डेन्ट की आपत्ति प्रपत्र संख्या–27 के विरुद्ध प्रतिआपत्ति प्रपत्र संख्या–29 ग समर्थित शपथपत्र 30 ग में यह स्वीकार किया गया है कि प्रार्थी/अपीलकर्ता के विरुद्ध बेदखली का वाद योजित किया है, जिसमें प्रार्थी/अपीलकर्ता ने अपना प्रतिवाद पत्र प्रस्तुत कर दिया है। अपीलार्थी/वादी द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि उपरोक्त वाद सिविल न्यायालय से निर्णीत हुआ है अथवा नहीं, जबकि अपीलार्थी/प्रार्थी को पूर्ण जानकारी उसके द्वारा कहे गये कथनों से स्पष्ट होती है।

उपरोक्त विष्लेशण के आधार पर यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि, विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा आलोच्य आदेश दिनांकित 25.04.2022 के माध्यम से प्रार्थना पत्र 3 ग का निस्तारण करते हुए उसे निरस्त करने में कोई वैधानिक त्रुटि कारित नहीं की गई है। अतः आलोच्य आदेश दिनांकित 25.04.2022 में किसी हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है। अतः विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आलोच्य आदेश दिनांकित 25.04.2022 पुष्ट किया जाकर, प्रस्तुत विविध अपील निरस्त किये जाने योग्य है।

<u>आदेश</u>

अपीलार्थी/वादी के द्वारा प्रस्तुत की गई विविध अपील बलहीन होने के कारण निरस्त की जाती है। विद्वान विचारण न्यायालय सिविल जज (जू0 डि0), मुरादाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांकित 25.04.2022 सम्पुष्ट किया जाता है।

विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली विद्वान विचारण न्यायालय को एक निर्णय की प्रति के साथ अविलम्ब वापस की जाये।

विविध अपील की पत्रावली बाद आवश्यक कार्यवाही नियमानुसार दाखिल दफ्तर हो।

दिनांकः 06.03.2026

(सन्दीप गुप्ता–द्वितीय)
अपर सत्र न्यायाधीश, कोर्ट सं0–3,
मुरादाबाद।

आज यह निर्णय मेरे द्वारा खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित एवं दिनांकित करके सुनाया गया।

दिनांकः 06.03.2026

(सन्दीप गुप्ता–द्वितीय)
अपर सत्र न्यायाधीश, कोर्ट सं0–3,
मुरादाबाद।