

संशोधित आदेश

UPSI180035462023

न्यायालय सिविल जज (जू०डि०), महमूदाबाद-सीतापुर।

दीवानी बाद संख्या-361/ 2023

जगतपाल सिंह

बनाम

रमेश चन्द्र।

दिनांक:-08.04.2026

पत्रावली पेश हुई। पुकार पर उभय पक्ष अधिवक्तागण उपस्थित। पत्रावली वास्ते आदेश नियत है। प्रार्थना-पत्र 26ग2 मय आपत्ति 28ग2 पर उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता को पूर्व नियत तिथि पर सुना जा चुका है।

प्रार्थना-पत्र 26ग2 मय शपथ-पत्र 17ग2 वादिनी द्वारा इस कथन के साथ प्रस्तुत किया गया है कि, “वादी जगतपाल सिंह प्रार्थिनी के सगे मामा थे, जिन्होंने अपनी सम्पत्ति की वसीयत राम जानकी मंदिर के पक्ष में करके जिसे देख-रेख हेतु सर्वकार प्रार्थिनी को नियुक्त कर गये थे जिनकी मृत्यु दौरान मुकदमा हो गयी है और वसीयत के आधार पर वादी के स्थान पर पक्ष मुकदमा है। वाद दायर करने के समय कब्जे को लेकर कोई विवाद नहीं था वाद दायर करने के समय जगतपाल सिंह का कब्जा था और उनके मरने के बाद से पक्ष मुकदमा प्रार्थिनी का है। दौरान मुकदमा वादीय अंश गाटा सं०-152 स्थिति ग्राम फिरोजपुर पर कब्जा प्रतिवादी रमेश करना चाहते हैं। दौरान मुकदमा अन्य कोई विवाद न उत्पन्न हो, इसलिए वादिनी/ प्रार्थिनी चाहती है कि प्रतिवादी को वादी भूमि पर कब्जा करने से मना कर दिया जाये। अतः दौरान मुकदमा प्रार्थिनी को राम जानकी मंदिर के नाम दर्ज भूमि नं०-152 के किसी अंश पर कब्जा करने से मना किये जाने की याचना की गयी है।”

प्रतिवादी की ओर से उपर्युक्त प्रार्थना-पत्र के विरुद्ध आपत्ति कागज संख्या-28ग2 मय प्रतिशपथ-पत्र 29ग2 इस कथन के साथ प्रस्तुत की गयी है कि, “कोई आपत्ति नहीं है किन्तु पूर्व व अविवादित स्वामी जगतपाल सिंह ने इसी वसीयत के पेज नम्बर 3 की सत्तर 10 ता 15 में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि उन्होंने गाटा संख्या 157 का किरायानामा निष्पादित किया है। उक्त किरायानामा का पंजीयन जगतपाल ने प्रतिवादी के हक में उपनिबन्धक कार्यालय, महमूदाबाद में बही संख्या-1, जिल्द संख्या-4407 के पृष्ठ 185 से 198 तक क्रमांक 7892 पर दिनांक-24.12.2018 को पंजीकृत कराया है, जिसकी अवधि दिनांक-23.11.2048 को समाप्त होगी और वादीय भूमि का किराएदार/ काबिज प्रतिवादी है। किराएदारी प्रारम्भ होने के दिनांक से कब्जा किरायाशुदा भूमि पर जगतपाल सिंह ने प्रतिवादी को दे दिया था, जो किराएदार के उपयोग में है, जिस पर वादी का कोई कब्जा नहीं है। कब्जा के अभाव में वादी को निषेधाज्ञा का अनुतोष प्राप्त नहीं हो सकता है तथा निषेधाज्ञा का वाद संधार्य नहीं है। प्रतिवादी वादीय भूमि का किराएदार है, अतएव रेंट कन्ट्रोल एक्ट के तहत ही कोई अनुतोष वादी को प्राप्त हो सकता है। वाद योजन के पूर्व गाटा संख्या-157 पर कब्जा प्रतिवादी का वैध रूप से है। दौरान किराएदारी अवधि वादी को वादीय भूमि के बावत निषेधाज्ञा का अनुतोष याचित करने का अधिकार नहीं है। किराएदारी सम्बन्धी विवाद रेंट कन्ट्रोल एक्ट के तहत ही निपटाए जा सकते हैं। अस्थायी स्थगन हेतु कब उत्पन्न हुआ, प्रार्थना पत्र में कोई उल्लेख नहीं है इसलिए आदेश 7 नियम 11 जा० दी० के तहत भी अस्थायी स्थगन प्रार्थना पत्र प्रारम्भिक स्तर पर ही

निरस्त होने योग्य है। अतः वादी/कायम मुकामी महादेवी द्वारा प्रस्तुत अस्थायी स्थगन प्रार्थना-पत्र आदेश 39नियम 1जा०दी० निरस्त किये जाने की याचना की गयी है। ”

वादी की ओर से अपने कथनों के समर्थन में सूची सबूत कागज संख्या-6ग1 से एक किता नकल किरायानामा दिनांकित-24.12.2018 गाटा संख्या-157 कागज संख्या-7ग1 लगायत 7ग1/ 8, एक किता किरायानामा दिनांकित-24.12.2018 गाटा संख्या-155 कागज संख्या-8ग1 लगायत 8ग1/ 7, एक किता उद्धरण खतौनी गाटा संख्या-157,113, वादिनी महादेवी देवी द्वारा दाखिल वसीयतनामा विला मालियती दिनांकित-25.05.2022 की सत्यापित प्रति कागज संख्या-21ग1 लगायत 21ग1/ 5 पृथक से एक किता वादीय आधार कार्ड की छायाप्रति प्रस्तुत की गयी है।

प्रतिवादी की ओर से अपने कथनों के समर्थन में कोई भी साक्ष्य दाखिल पत्रावली नहीं किया गया है।

अस्थाई व्यादेश के लिए तीन तत्वों को साबित किया जाना आवश्यक है-

1. प्रथम दृष्टया मामला

2. सुविधा का संतुलन

3. अपूर्णनीय क्षति।

1. प्रथम दृष्टया मामला

जहाँ तक प्रथम दृष्टया वाद का प्रश्न है, वादिनी द्वारा प्रस्तुत वाद किरायानामा डीड निरस्तीकरण का अनुतोष प्राप्त करने हेतु योजित किया गया है।

उल्लेखनीय है कि प्रथम दृष्टया वाद साबित करने का भार वादी पक्ष पर होता है। प्रस्तुत मामले में वाद के वास्तविक वादी जगतपाल सिंह की दौरान मुकदमा मृत्यु हो चुकी है। मूल वादी वर्तमान वादिनी श्रीमती महादेवी के सगे मामा थे। अतः न्यायालय के आदेश दिनांकित-29.05.2025 द्वारा श्रीमती महादेवी को प्रस्तुत वाद में बतौर वादिनी प्रतिस्थापित किया गया। वादिनी ने अपने प्रार्थना-पत्र 26ग2 अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1जा०दी० की धारा-3 में यह कथन किया है कि दौरान मुकदमा वादीय अंश गाटा संख्या-152 स्थित ग्राम फिरोजपुर पर प्रतिवादी रमेश कब्जा करना चाहते हैं। पत्रावली व पत्रावली पर उपलब्ध समस्त प्रपत्रों के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि उभय पक्षों के मध्य गाटा संख्या-157 स्थित ग्राम फिरोजपुर, परगना व तहसील महमूदाबाद, जिला सीतापुर से संबंधित किरायानामा का विवाद है। वादिनी द्वारा भी अपने वाद-पत्र एवं अन्य लिखित अभिवचनों में एवं दौरान बहस उक्त गाटा संख्या-152 का कोई जिक्र नहीं किया गया है।

पत्रावली के अवलोकन से विदित होता है कि उभय पक्षों के मध्य गाटा संख्या-157 स्थित ग्राम फिरोजपुर, परगना व तहसील महमूदाबाद, जिला सीतापुर के संबंध में विवाद है। वाद के मूल वादी जगतपाल सिंह ने अपने वाद-पत्र में यह कथन किया है कि प्रतिवादी ने वादी से छलपूर्वक एक किरायानामे की जगह दो किरायानामे करवा लिये। पहला विवादित किरायानामा दिनांकित-22.12.2018 को दूसरा विवादित किरायानामा दिनांकित-24.12.2018 को लिखवा लिया तथा दोनों किरायानामे उपनिबंधक कार्यालय, महमूदाबाद में पंजीकृत करवा लिये, जिसकी जानकारी वादी को दिनांक-20.06.2023 को हुई। अतः इसी कारण प्रतिवादी द्वारा दिनांक-22.12.2018 को पंजीकृत किरायानामा को दिनांक-26.06.2023 को निरस्त करवाया गया। प्रतिवादी ने अपने जवाबदावा कागज संख्या-15 क में यह कथन किया है कि प्रतिवादी को पेट्रोल पम्प डीलरशिप के आवंटन हेतु भूमि की आवश्यकता थी, जिस कारण उसने वादी से प्रतिवादी के हक में गाटा संख्या-155 का किरायाना पंजीकृत करवाया, परन्तु क्षेत्रीय लेखपाल के द्वारा गाटा संख्या-155 से भूमि किरायानामे पर लिखी पैमाइश के अनुसार

उपलब्ध नहीं थी, जिसकी जानकारी प्रतिवादी ने वादी को दी, तो वादी ने अपनी स्वेच्छा से दूसरी गाटा संख्या-157 में से 35 मीटर x 35 मीटर का किरायानामा रु० 500/- प्रतिमाह की दर से 29 वर्ष 11 माह के लिए लिखकर पंजीकृत करा दी। प्रतिवादी ने इस कथन पर बल दिया कि वादी जगतपाल सिंह को दोनों किरायानामों की जानकारी शुरू से ही थी तथा वादी ने अपने वाद-पत्र की धारा-3 में झूठे कथन किये हैं कि उसे दो किरायानामों की जानकारी दिनांक-20.06.2023 को हुई। प्रतिवादी ने अपने कथनों के समर्थन में स्वयं वादिनी श्रीमती महादेवी द्वारा दाखिल वसीयतनामा कागज संख्या-21 ग पर न्यायालय का ध्यान आकृष्ट कराया। उक्त वसीयतनामा दिनांकित-25.05.2022 के पृष्ठ संख्या-3 की अंतिम पंक्ति में वादी जगतपाल सिंह ने स्पष्ट कथन किया है कि, “स्पष्ट रहे कि मुक्तिर ने गाटा संख्या-157 उक्त का किरायानामा पेट्रोल पम्प की डीलरशिप हेतु निष्पादित किया है यदि किराएदार को पेट्रोल पम्प का आवंटन हो जाता है तो उससे अर्जित किराए की कुल धनराशि मन्दिर के प्रबन्धन व रखरखाव में व्यय होगी। सर्वराकार को उक्त भूमि विक्रय करने, दान करने, का अधिकार नहीं होगा।” इस प्रकार वादी के कथनों में विरोधाभास है कि उसे उक्त दोनों किरायानामों की जानकारी दिनांक-20.06.2023 को हुई। प्रतिवादी अधिवक्ता द्वारा इस कथन पर भी बल दिया गया कि प्रतिवादी द्वारा वादी को किरायानामा लिखवाने के तीसरे दिवस दिनांक-26.12.2018 को रु० 50,000/- वादी को मंदिर निर्माण कार्य हेतु दिये गये तथा वादी एवं प्रतिवादी के मध्य मधुर संबंध थे। प्रतिवादी ने वादी को समय-समय पर दवा-इलाज, मंदिर निर्माण एवं घरेलू कामगाज के उद्देश्य से रु० 6,11,000/- भी दिये हैं। वादी जगतपाल द्वारा प्रतिवादी से कहा गया था कि उक्त धनराशि भविष्य में किराये में समाहित की जाएगी। वादिनी ने प्रतिवादी के उक्त कथनों का आंशिक खण्डन करते हुए यह कथन किया है कि, “वादिनी को यह तथ्य स्वीकार है कि प्रतिवादी द्वारा वादी जगतपाल सिंह को रु० 50,000/- अदा किये गये थे, परन्तु प्रतिवादी द्वारा कथित धनराशि रु० 6,11,000/- वादी जगतपाल सिंह को नहीं दिये गये। उभय पक्षों के मध्य मुख्य रूप से रु० 10,000/- प्रतिमाह के हिसाब से किराया तय हुआ था, परन्तु विवादित किरायानामे में स्टाम्प बचाने के उद्देश्य से केवल रु० 500/- प्रतिमाह के हिसाब से लिखा गया है।” न्यायालय का यह मत है कि दौरान विचारण साक्ष्य उपरान्त ही यह तथ्य साबित हो सकेगा कि उभय पक्षों के मध्य किराये की धनराशि क्या थी। प्रथम दृष्टया किरायानामा कागज संख्या-7 ग दिनांकित-24.12.2018 (जोकि एक पंजीकृत दस्तावेज है), के अवलोकन से विदित होता है कि उभय पक्षों के मध्य किराये की धनराशि रु० 500/- प्रतिमाह की दर से तय हुई थी तथा विवादित भूमि की किरायेदारी अगले 29 वर्ष 11 माह (दिनांक-24.12.2018 ई० से दिनांक-23.11.2048 तक) रहना तय हुई थी। उक्त किरायानामा की धारा-4 में यह कथन किया गया है कि, “उक्त भूमि पर भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लि० द्वारा प्रथम पक्ष के हक की भूमि द्वितीय पक्ष के हक में किराये पर दी गयी भूमि पर पेट्रोम पम्प आवन्तित न होने की दशा में यह किरायानामा स्वतः निरस्त माना जाएगा। तथा धारा-8 में यह कथन किया गया है कि उक्त भूमि पर निर्माण कार्य की तिथि से किराया देय होगा।” वादिनी अधिवक्ता द्वारा दौरान बहस यह कथन भी किया गया है कि मूल वादी जगतपाल सिंह को पैसे की कोई आवश्यकता नहीं थी तथा वादिनी द्वारा अपने प्रतिउत्तर कागज संख्या-24 क 1 की धारा-1 में भी यह कथन किया गया है कि प्रतिवादी को स्वयं पेट्रोल पम्प डीलरशिप हेतु जमीन की आवश्यकता थी। यह कथन नितान्त मिथ्या एवं बनावटी है कि वादी को रुपयों की आवश्यकता थी। वादिनी के उक्त कथनों के विरुद्ध प्रतिवादी द्वारा न्यायालय का ध्यान वादी द्वारा दाखिल वाद-पत्र कागज संख्या-3 क 1 के पृष्ठ संख्या-2 की धारा-2 पर करवाया गया, जिसमें वादी ने यह कथन किया है कि वादी को मंदिर निर्माण में लगभग रु० 5,00,000/- की आवश्यकता थी, इस कारण वादी ने किरायानामा रु० 10,000/- प्रतिमाह की दर से किराये पर देने के लिए पंजीकृत कराया था। इस प्रकार वादी पक्ष के

उक्त कथनों में भी विरोधभास है। इसके अतिरिक्त वादिनी द्वारा अपने प्रार्थना-पत्र 26 ग 2 की धारा-4 में सरसरी तौर पर यह कथन किया गया है कि, “दौरान मुकदमा अन्य कोई विवाद उत्पन्न न हो, इसलिए वादिनी चाहती है कि प्रतिवादी को वादीय भूमि पर कब्जा करने से मना कर दिया जाए।” उल्लेखनीय है कि दोनों पक्षों द्वारा विवादित भूमि पर काबिज होने का कथन किया गया है, जोकि इस स्तर पर साक्ष्य के अभाव में तय किया जाना सम्भव नहीं है। वादिनी द्वारा वाद-पत्र में प्रतिवादी के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा का अनुतोष भी याचित नहीं किया गया है, जिस कारण दौरान मुकदमा अस्थायी व्यादेश भी वादिनी के पक्ष में पारित नहीं किया जा सकता। अतः उपरोक्त तथ्य एवं परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए न्यायालय इस मत का है कि वादी पक्ष प्रथम दृष्टया मामला साबित करने में असफल रहा है।

2. सुविधा का संतुलन

चूँकि उपरोक्त विश्लेषण के आधार पर प्रथम दृष्टया वाद वादिनी के पक्ष में साबित नहीं हुआ है, इसलिए सुविधा का संतुलन भी वादिनी के पक्ष में प्रमाणित होना नहीं पाया जाता है।

3. अपूर्णीय क्षति

चूँकि उपरोक्त विश्लेषण के आलोक में प्रथम दृष्टया वाद व सुविधा का संतुलन वादिनी के पक्ष में नहीं है, इसलिए उक्त तथ्य एवं परिस्थितियों में वादिनी को किसी प्रकार की अपूर्णीय क्षति होने की सम्भावना नहीं है। उपर्युक्त समस्त विश्लेषण के आधार पर वादी का प्रार्थना-पत्र 26 ग 2 निरस्त किये जाने योग्य है।

आदेश

वादिनी का प्रार्थना-पत्र 26 ग 2 निरस्त किया जाता है। तदनुसार आपत्ति कागज संख्या-28 ग 2 निस्तारित की जाती है। पत्रावली वास्ते निस्तारण वादबिन्दु संख्या-3 व 4 दिनांक-09.05.2026 को पेश हो।

दिनांक: 08.04.2025

(रोहित पुरी)

सिविल जज (जू0डि0) महमूदाबाद,

सीतापुर।

J.O.Code-UP3474

विजय मौर्य
(स्टेनो)