न्यायालय—अपर जिला जज, कोर्ट संख्या—08, कानपुर—नगर

UPKN010084522019

उपस्थित – राम अवतार प्रसाद ....(उच्चतर न्यायिक सेवा)

लघुवाद संख्या—71/2019

गिरधारी लाल सोनी उम्र 60 वर्ष पुत्र स्व0 चिरंजी लाल सोनी निवासी—म0नं0 57/4 सिरकी मोहाल, कानपुर नगर।

..................वादी।

बनाम

1— गोपाल गुप्ता पुत्र स्व0 अशोक कुमार गुप्ता

2— उत्कर्ष गुप्ता पुत्र स्व0 अशोक कुमार गुप्ता

3— श्रीमती आशा गुप्ता पत्नी स्व0 अशोक कुमार गुप्ता

4— कु0 कृति गुप्ता पुत्री स्व0 अशोक कुमार गुप्ता

सभी निवासीगण—म0नं0 49/49 जनरलगंज, कानपुर।

....................प्रतिवादीगण।

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद वादी गिरधारी लाल सोनी की ओर से प्रतिवादीगण के विरूद्ध धारा—106 सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के अर्न्तगत बेदखली व किराया, हर्जा इस्तेमाली व कर की वसूली हेतु योजित किया गया है।

2. वादी की ओर से वादपत्र में कथन किया गया है कि वादी परिसर संख्या 57/4 सिरकी मोहाल, कानपुर नगर का सहस्वामी है, जो प्रश्नगत सम्पत्ति का अकेले देखभाल करता है। वादी ने प्रश्नगत भवन को गिराकर नवनिर्माण कराकर उसमें एक दुकान अशोक कुमार गुप्ता को 1500/—रूपया किरायेदारी विलेख दिनांकित 24.03.2024 से दी। अशोक कुमार गुप्ता अप्रैल व मई 2014 तक किराये का भुगतान किया और उसके बाद किराया देना बंद कर दिया। अनुबन्धपत्र के खण्ड—10 के अनुसार अशोक कुमार गुप्ता की किरायेदारी समाप्त हो जाती है क्योंकि उन्होने 01.6.2014 से लगातार तीन महीने तक किराया देना बंद कर दिया। अशोक कुमार गुप्ता दिनांक 01.9.2014 से उक्त दुकान में अतिचारी के रूप में काबिज है, जो दुकान का उपयोग व कब्जा के कारण 7000/—रूपया प्रतिमाह की दर से हर्जाना अदा

करने के उत्तरदायी है। लेकिन उनके द्वारा इसका अनुपालन नहीं किया गया और न ही वादी को बार–बार किराया मांगने पर किराये का भुगतान किया। दुर्भाग्यवश अशोक कुमार गुप्ता की मृत्यु हो गयी जिन्होने अपने पीछे प्रतिवादीगण को विधिक पक्षकार के रूप में छोड़ा। प्रतिवादीगण द्वारा भी प्रश्नगत किराये व करों का भुगतान नहीं किया गया और न ही दुकान खाली की। वादी ने प्रतिवादी को किराया, करों का भुगतान, हर्जा वसूली व बेदखली के बाबत नोटिस दिनांक 21.01.2019 को अपने अधिवक्ता श्री जियाउर्रहमान सिद्दकी के द्वारा प्रेषित की, जो प्रतिवादी संख्या–1 व 2 पर दिनांक 23.01. 2019 को व्यक्तिगत रूप से तामील हुयी। प्रतिवादीगण ने नोटिस का अनुपालन नहीं किया जिस कारण बेदखली का वाद दायर किया गया। प्रतिवादी दिनांक 01.6.2014 से 31.8.2014 तक 1500/–रूपया प्रतिमाह की दर से बकाया किराया 4500/–रूपया तथा कर 810/– वाद दायर करने की तिथि से 7000/–रूपया प्रतिमाह की दर से और भविष्य मे होने वाले नुकसान के लिए 7000/–रूपया प्रतिमाह प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः वाद कारण दर्शित करते हुए उपरोक्त आधारों पर वादी ने बेदखली व हर्जाना के अनुतोष की याचना किया है।

3. प्रतिवादीगण द्वारा वादपत्र में किये गये कथनों का खण्डन करते हुए जवाबदावा कागज संख्या–29ग प्रस्तुत करते हुए कथन किया गया है कि वादी द्वारा प्रस्तुत वाद गलत तथ्यों के आधार पर प्रतिवादीगण को परेशान करने के उददेश्य से प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत भवन के दो स्वामी वादी व उसकी पत्नी राजकुमारी है जिनको पक्ष नहीं बनाया गया है। प्रश्गनत किरायेदारी अभिलेख वादी व अशोक कुमार गुप्ता के मध्य निष्पादित हुआ था। प्रतिवादीगण के साथ कोई अनुबन्धपत्र निष्पादित नहीं हुआ है और न ही उन्हे उक्त किरायेदारी अनुबन्धपत्र की कोई जानकारी है। किरायेदारी वाले भाग का किराया पिता द्वारा अपने जीवनकाल तक अदा किया गया था। जिसकी कोई रसीद वादी द्वारा अदा नहीं की जाती रही है। प्रतिवादीगण द्वारा कुछ माह तक किराया देने का प्रयास किया गया किन्तु कोई रसीद वादी द्वारा नहीं दी गयी। प्रतिवादीगण द्वारा निवेदन किया गया किन्तु वादी ने रसीद निर्गत करने से मना कर दिया। प्रतिवादीगण व वादी के मध्य कोई किरायेदारी विलेख/अनुबन्धपत्र निष्पादित नहीं हुआ है। प्रतिवादीगण द्वारा उक्त दुकान का किराया 1500/–रूपया प्रतिमाह जिसमें कर शामिल है, वादी को दिया जाता रहा है। प्रतिवादीगण के संज्ञान में

अशोक कुमार द्वारा कोई किराया अनुबन्धपत्र पर हस्ताक्षर नहीं किया गया है, प्रश्नगत विलेख कूटरचित है। प्रतिवादीगण द्वारा वाद में प्रथम सुनवाई की तिथि पर वादी की मांग के अनुसार समस्त किराया व कर न्यायालय में टेण्डर के माध्यम से 2,20,000/–रूपय जमा किया जा चुका है। प्रतिवादीगण उ0प्र0 अधिनियम संख्या–13 सन 1972 की धारा–20 (4) का लाभ प्राप्त करने के अधिकारी हैं।वादी स्वंय यह सिद्ध करे कि मृतक अशोक कुमार गुप्ता द्वारा दिनांक 01.6.2014 के उपरान्त कोई किराया व कर का भुगतान नहीं किया गया है। अशोक कुमार द्वारा अपने जीवनकाल में 31.5.2016 तक का किराया वादी को अदा किया गया था, दिनांक 18.6.2016 को उनकी मृत्यु हुयी। वादी ने जानबूझकर अशोक कुमार गुप्ता को किराये की रसीद अदा नहीं की है। वादी ने जानबूझकर मृतक अशोक कुमार गुप्ता के जीवनकाल में कथित 01.6. 2014 से किराये की अदायगी न किये जाने के कारण कोई कार्यवाही बाबत अदायगी किराया, नेटिस आदि प्रेषित नहीं किया, जो दर्शित करता है कि मृतक के जीवनकाल मे कोई किराया आदि शेष नहीं था। प्रतिवादीगण को वादी द्वारा कथित सूचना बाबत मांग किराया, कर व निष्कासन दिनांकित 21. 01.2019 प्राप्त नही हुआ। प्रतिवादीगण द्वारा कोई नोटिस लेने से इन्कार नहीं किया गया है। वादी द्वारा किये गये कथन गलत व असत्य कथनों पर आधारित हैं। वादी का वाद पक्षकारों के असंयोजन से दूषित है और पोषणीय नहीं है। वादी का वाद आदेश–7 नियम–11 सी0पी0सी0 से बाधित है। वादी ने काल्पनिक कथनों के आधार पर मृतक अशोक कुमार के विधवा व आश्रयहीन अनाथ बच्चो को दुकान से निष्कासित किये जाने के हेतु प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त होने योग्य है।

4. वादी की ओर से प्रतिवादीगण की आपत्ति का खण्डन करते हुए जवाबुजवाब कागज संख्या–39ग दाखिल किया है और अपने वादपत्र में किये गये कथनों का अनुसमर्थन किया है।

5. वादी की ओर से अपने कथनों के समर्थन में अभिलेखीय साक्ष्य में सूची–8ग से 04 अदद मूल पोस्टल रसीद–9ग ता 12ग दिनांकित 21.01. 2019, नकल नोटिस–13ग दिनांकित 21.01.2019, सूची–23ग से मूल किराये की रसीद, किरायानामा मूल व सत्य प्रति बैनामा प्रस्तुत किया गया है। मौखिक साक्ष्य में वादी गिरधारी लाल सोनी ने स्वयं का साक्ष्य शपथपत्र बतौर पी0डब्लू0–1 प्रस्तुत किया है। जिससे प्रतिवादी द्वारा प्रतिपरीक्षा की गयी है।

प्रतिवादी की ओर से मौखिक साक्ष्य में उत्कर्ष गुप्ता का साक्ष्य शपथपत्र–48ग बतौर डी0डब्लू0–1 प्रस्तुत किया गया है। जिससे वादी द्वारा प्रतिपरीक्षा की गयी है।

5. मैने उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ता का बहस सुना एवं पत्रावली का सम्यक परिशीलन किया।

6. प्रस्तुत मामले में प्रमुख रूप से निम्नलिखित अवधार्य बिन्दु विचारणीय है–

1– क्या वादी मुकदमा व प्रतिवादीगण के मध्य मकानदार एवं किरायेदार का सम्बन्ध है ?

2– क्या वादी द्वारा प्रतिवादीगण पर प्रेषित नोटिस विधितः तामील है ?

3– क्या प्रस्तुत मामलें में प्रश्नगत भवन पर उ0प्र0 अधिनियम संख्या–13 सन 1972 के प्राविधान लागू होते है ?

4– क्या प्रतिवादी धारा–20 (4) उ0प्र0 अधिनियम संख्या–13 सन 1972 का लाभ पाने का अधिकारी है ?

5– क्या प्रतिवादी आदेश–15 नियम–5 सी0पी0सी0 का अनुपालन किया है ?

6– क्या प्रतिवादी बकाया किराया व हर्जाना अदा करने में व्यतिक्रम रहा है ?

7– क्या वादी बकाया किराया मय हर्जाना प्राप्त करने का अधिकारी है ?

8– क्या दावा वादी पक्षकारों के असंयोजन के दोष से दूषित है ?

9– क्या वादी प्रतिवादी को प्रश्नगत किरायेदारी वाले भाग से बेदखल करा पाने का अधिकार है ?

7. **निस्तारण अवधार्य बिन्दु संख्या–1**

यह अवधार्य बिन्दु इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या वादी मुकदमा व प्रतिवादीगण के मध्य मकानदार एवं किरायेदार का सम्बन्ध है ?

इस सन्दर्भ में वादपत्र के अवलोकन से स्पष्ट है कि वादी के द्वारा वादपत्र में यह कथन किया है कि वादी परिसर संख्या–57/4 सीकरी मोहाल कानपुर नगर सहस्वामी है। जिस पर वादी ने पुराने भवन को ध्वस्त कर निर्माण कराया है, जिसमें भूमितल स्थित एक दुकान को मु0 1500/–रूपया

प्रतिमाह पर अशोक कुमार गुप्ता को किराये पर दिया है। अशोक कुमार गुप्ता की मृत्यु हो जाने पर उनके उत्तराधिकारी/प्रतिवादीगण उक्त दुकान मे बतौर किरायेदार काबिज हैं। प्रतिवादीगण की ओर से दाखिल उत्तरपत्र में उपरोक्त तथ्य को स्वीकार किया गया है। अतः यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत किरायेदारी वाले भाग के पूर्व किरायेदार अशोक कुमार गुप्ता थे, जिनकी मृत्य के पश्चात प्रतिवादीगण उक्त दुकान में किरायेदार के रूप में काबिज हैं। इस प्रकार वादी व प्रतिवादीगण के मध्य भवन स्वामी व किरायेदार का सम्बन्ध स्थापित है। तदनुसार अवधार्य बिन्दु संख्या–1 निस्तारित किया जाता है।

8. <u>निस्तारण अवधार्य बिन्दु संख्या–2</u>

यह अवधार्य बिन्दु इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या वादी द्वारा प्रतिवादीगण पर प्रेषित नोटिस विधितः तामील है ?

इस सन्दर्भ में वादी की ओर से वादपत्र एवं प्रस्तुत साक्ष्य शपथपत्र में यह कथन किया गया है कि अशोक कुमार गुप्ता प्रश्नगत दुकान के मु0 1500/–रूपया जिसमें गृह कर, जल कर एवं सीवर कर सम्मिलित है, का किरायेदार थे। जिनके मध्य किरायेदारी अनुबन्धपत्र दिनांक 24.3.2014 को निष्पादित किया गया। अशोक कुमार गुप्ता द्वारा माह अप्रैल, मई 2014 तक का किराया अदा किया गया। दिनांक 01.6.2014 से 21.8.2014 तक का किराया अदा नहीं किया गया जिसके कारण उक्त किरायेदारी अनुबन्धपत्र में वर्णित शर्त के अनुसार किरायेदारी समाप्त हो गयी एवं उसके बाद उनका कब्जा बतौर अतिचारी हो गया। इसलिये वे दिनांक 01.9.2014 से मु0 7000/ रूपया प्रतिमाह हर्जा अदायगी के उत्तरदायी हैं। अशोक कुमार गुप्ता की मृत्यु के बाद प्रतिवादीगण द्वारा उपरोक्त किराया व हर्जाना अदा नहीं किया और न ही प्रश्नगत दुकान खाली किया जब कि वादी द्वारा बार–बार अनुरोध किया गया जिसके पश्चात दिनांक 21.01.2019 को वादी ने प्रतिवादीगण पर जरिये अधिवक्ता श्री जियाउर्रहमान सिद्दकी एडवोकेट नोटिस प्रेषित किया जो प्रतिवादी संख्या–1 व 2 पर 23.01.2019 को तामील हुआ जिसका कोई जवाब नहीं दिया गया। नोटिस कागज संख्या–13ग–2 एवं डाक रसीद कागज संख्या–9ग–2, 12ग–2 दाखिल किया गया है, जिसका खण्डन प्रतिवादीगण की ओर से अपने उत्तरपत्र में किया गया है तथा यह कथन किया गया है कि प्रतिवादीगण पर कोई नोटिस की तामील नहीं हुयी है। पत्रावली में उपलब्ध कागज संख्या–13ग–2 नोटिस के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रतिवादी संख्या–1 गोपाल गुप्ता एवं प्रतिवादी संख्या–2 उत्कर्ष गुप्ता पर

उपरोक्त बकाया किराया मय हर्जाना के सम्बन्ध में नोटिस प्रेषित किया गया है। उक्त नोटिस के सम्बन्ध में पंजीकृत डाक रसीद कागज संख्या–9ग ता 12ग दाखिल किया गया है, में पंजीकृत डाक वापस प्राप्त नहीं हुआ है। इससे यह स्पष्ट है कि उपरोक्त प्रतिवादीगण द्वारा वादी द्वारा प्रेषित उपरोक्त नोटिस प्राप्त कर लिया गया है। उक्त नोटिस का कोई जवाब प्रतिवादीगण की ओर से नहीं दिया गया है। प्रतिवादीगण की ओर से परीक्षित कराये गये साक्षी डी0डब्लू0–1 ने अपनी प्रतिपरीक्षा में यह कथन किया है कि मकान मालिक ने उसे बकाया किराया की नोटिस भेजी थी। नोटिस घर में प्राप्त की गयी थी। उसे याद नहीं है कि नोटिस किस वर्ष में उसे मिली थी। उसे याद नहीं कि नोटिस का जवाब दिया था या नही। नोटिस उसने नही पढ़ी थी। भईया ने नोटिस ली थी। नोटिस लेने के बाद भईया ने क्या किया वह नहीं बता सकता। नोटिस तामीला के सम्बन्ध में प्रतिवादी की ओर से **{ 2017(1) ए0आर0सी0292} अशरफ बनाम कैलाश प्रसाद मृतक एवं अन्य** विधि व्यवस्था दाखिल किया गया है जिसके सन्दर्भ में पत्रावली के अवलोकन से यह तथ्य स्पष्ट होता है कि प्रतिवादीगण पर वादी द्वारा प्रेषित नोटिस में पता मकान नम्बर 49/49 जनरलगंज, कानपुर नगर दर्शित किया गया है। प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य शपथपत्र में वही पता दर्शित किया गया है। प्रतिवादीगण द्वारा उक्त पते के अलावा अन्य कोई पता दर्शित नहीं किया गया है। इससे यह तथ्य स्पष्ट होता है कि प्रतिवादीगण पर प्रेषित नोटिस प्रतिवादी संख्या–1 व 2 पर विधितः तामील है। तदनुसार अवधार्य बिन्दु संख्या–2 निस्तारित किया जाता है।

9. निस्तारण अवधार्य बिन्दु संख्या–3, 4, 5, 6 व 7

अवधार्य बिन्दु–3, 4, 5, 6 व 7 क्रमशः इस आशय के विरचित किये गये है कि क्या प्रस्तुत मामलें में प्रश्नगत भवन पर उ0प्र0 अधिनियम संख्या–13 सन 1972 के प्राविधान लागू होते है, क्या प्रतिवादी धारा–20 (4) उ0प्र0 अधिनियम संख्या–13 सन 1972 का लाभ पाने का अधिकारी है,क्या प्रतिवादी आदेश–15 नियम–5 सी0पी0सी0 का अनुपालन किया है, क्या प्रतिवादी बकाया किराया व हर्जाना अदा करने में व्यतिक्रम रहा है एवं क्या वादी बकाया किराया मय हर्जाना प्राप्त करने का अधिकारी है ?

उपरोक्त पाचों अवधार्य बिन्दु एक ही तथ्य व साक्ष्य से सम्बन्धित है। अतः सुविधा के अनुसार उपरोक्त अवधार्य बिन्दुओं का निस्तारण एक साथ किया जा रहा है।

इस सन्दर्भ में वादी के द्वारा वादपत्र में किये गये कथनों एवं साक्ष्य शपथपत्र में किये गये कथनों से यह तथ्य स्पष्ट है कि प्रश्नगत दुकान मु0 1500/-रूपया प्रतिमाह की दर से पहले अशोक कुमार गुप्ता को किराये पर दिया गया था। अशोक कुमार गुप्ता की मृत्यु के उपरान्त प्रतिवादीगण प्रश्नगत दुकान में बतौर किरायेदार आबाद है। वादी एवं अशोक कुमार गुप्ता के मध्य इकरारनामा बाबत किरायेदारी कागज संख्या-23ग शामिल पत्रावली है जिसके अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत भवन का किराया मु0 1500/-रूपया प्रतिमाह निर्धारित है तथा उक्त दुकान नवनिर्मित होने के कारण उ0प्र0 अधिनियम संख्या-13 सन 1972 के प्रावधान लागू न होने का तथ्य उल्लिखित है। वादी की ओर से साक्ष्य शपथपत्र में यह कथन किया गया है कि वादी ने परिसर संख्या 57/4 सिरकी मोहाल कानपुर नगर पर स्थित पुराना निर्माण ध्वस्त कर नया निर्माण कराया और उसमें भूमितल पर स्थित एक दुकान को 1500/-रूपया जिसमें गृहकर,जलकर व सीवर कर सम्मिलित है, अशोक कुमार गुप्ता को किराये पर दी गयी। वादी ने अपनी प्रतिपरीक्षा में यह कथन किया है कि उसने सम्भवतः वर्ष 2011, 2012,2013 में मकान खरीदा था। जब उसने मकान खरीदा था तब वह बहुत पुराना व खण्डहर भूमिखण्ड पर चार दुकाने निर्मित थी। सभी दुकानो में किरायेदार आबाद थे। विपक्षी किनारे की दुकान में किरायेदार था। यह पूछने पर कि मकान खरीदने के कितने वर्ष बाद निर्माण कराया तो उसने उत्तर दिया कि लगभग एक से दो वर्ष में। कागज संख्या-23ग नकल बैनामा के अवलोकन से स्पष्ट है कि वादी गिरधारी लाल सोनी एवं उसकी पत्नी राजकुमारी सोनी ने उपरोक्त भवन दिनांक 04.7.2012 को क्रय किया है। कागज संख्या-23ग इकरारनामा बाबत किरायेदारी के अवलोकन से स्पष्ट है कि गिरधारी लाल सोनी एवं अशोक कुमार गुप्ता के मध्य मकान नम्बर 57/4 सिरकी मोहाल कानपुर नगर के भूमितल पर बने एक नवनिर्मित दुकान मु0 1500/-रूपया प्रतिमाह के किराये पर दिया गया है। उक्त इकरारनामा दिनांक 24.3.2014 को निष्पादित किया गया है। इससे यह तथ्य स्पष्ट होता है कि वादी द्वारा प्रश्नगत भवन 04 जुलाई 2012 को क्रय किये जाने के पश्चात उस पर स्थित पुराने निर्माण को ध्वस्त करके नया निर्माण कराया एवं नया निर्माण कराने के पश्चात उस भवन में स्थित प्रश्नगत दुकान के सम्बन्ध में 24 मार्च 2014 को इकरारनामा बाबत किरायेदारी तैयार कर अशोक कुमार गुप्ता को किराये पर दिया गया। धारा-2 (2) उ0प्र0 अधिनियम संख्या-13 सन 1972 में विहित

प्रावधान के अनुसार उक्त अधिनियम किसी ऐसे भवन पर उस दिनांक से जब उसका निर्माण पूरा हो 10 वर्ष की अवधि में लागू नही होगी। वादी की ओर से प्रस्तुत वाद दिनांक 11.7.2019 को संस्थित किया गया है। इससे यह स्पष्ट हो रहा है कि प्रश्नगत भवन नवनिर्मित होने के 10 वर्ष के अन्दर ही प्रस्तुत वाद दाखिल किया गया है। इसलिये उपरोक्त प्रावधान के अनुसार प्रस्तुत वाद के सन्दर्भ में उ0प्र0 अधिनियम संख्या–13 सन 1972 के प्रावधान लागू नहीं होगे।

प्रतिवादी की ओर से अन्तर्गत आदेश–15 नियम–5 सी0पी0सी0 व धारा–20 (4) उ0प्र0 आधिनियम संख्या–13 सन 1972 के तहत वादपत्र की प्रति प्राप्त होने के उपरान्त प्रथम सुनवाई पर मु0 2,20,000/–रूपया जरिये टेण्डर किराया आदि स्वयं के जोखिम पर जमा किया गया है। टेण्डर की प्रति के अवलोकन से स्पष्ट है कि उक्त धनराशि दिनांक 01.3.2021 को जमा किया गया है जो दिनांक 31.3.2021 तक की अवधि का किराया आदि जमा किया गया है। द्वितीय टेण्डर दिनांकित 26.8.2021 के अवलोकन से स्पष्ट है कि अप्रैल 2021 से 31 मार्च 2022 तक का किराया 18 प्रतिशत कर सहित मु0 24,450/–रूपया जमा किया गया है। इसके अलावा दिनांक 01.08.2023 को जरिये टेण्डर दिनांक 01 अप्रैल 2022 से 31 मार्च 2023 तक का किराया 15 प्रतिशत व 18 प्रतिशत कर के साथ 24,450/–रूपया किराया आदि जमा किया गया है। उपरोक्त जमा किराया प्रतिवादी द्वारा स्वयं के जोखिम पर जमा किया गया है। चूंकि प्रश्नगत दुकान के सम्बन्ध मे उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट हो चुका है कि उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–13 सन 1972 के प्रावधान लागू नहीं होगे इसलिये प्रतिवादी द्वारा जमा उपरोक्त किराया आदि का लाभ धारा–20 (4) उ0प्र0 अधिनियम संख्या–13 सन 1972 प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

प्रतिवादी द्वारा जमा उपरोक्त किराया को अन्तर्गत आदेश–15 नियम–5 सी0पी0सी0 के तहत भी दाखिल किया जाना दर्शित किया गया है। आदेश–15 नियम–5 सी0पी0सी0 में विहित प्रावधान के अनुसार प्रतिवादी वाद की प्रथम सुनवाई पर अथवा उससे पहले सभी धनराशि जिसे उसने देय होना स्वीकार किया है, 09 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से जमा करेगा और इसके अतिरिक्त यदि प्रतिवादी कोई धनराशि देय होना स्वीकार करे अथवा न करे तो वह वाद के निरन्तर चालू रहने की अवधि मे मासिक किराया उसके प्रोदभूत होने की तिथि से एक सप्ताह के अर्न्तगत जमा करेगा। यदि उपरोक्त

किराया जमा करने में व्यतिक्रम करता है तो उसका प्रतिरक्षा अमान्य किया जा सकेगा। वादी के द्वारा दिनांक 01.6.2014 से किराया बकाया होने का कथन किया गया है एवं वाद दाखिल करने की तिथि से 7000/—रूपया प्रतिमाह हर्जा इस्तेमाली सहित अन्य कर व क्षतिपूर्ति की मांग किया गया है। प्रतिवादी द्वारा प्रथम सुनवाई की कथित तिथि पर जरिये टेण्डर जमा राशि में यह तथ्य स्पष्ट नहीं किया गया है कि उक्त किराया मय हर्जाना किसी तिथि से गणना की गयी है। अन्य जरिये टेण्डर जमा किराया एक—एक वर्ष की अवधि का एकमुश्त किया गया है। जब कि उपरोक्त प्रावधान के अनुसार प्रथम सुनवाई के पश्चात समस्त देय किराया जमा करने के उपरान्त प्रत्येक महीने के प्रथम सप्ताह में मासिक किराया लगातार जमा किया जाना आवश्यक है। ऐसे में प्रतिवादी द्वारा आदेश—15 नियम—5 सी0पी0सी0 का भी विधितः अनुपालन नहीं किया गया है।

इस प्रकार प्रतिवादीगण द्वारा बकाया किराया मय हर्जाना अदा करने में व्यतिक्रम किया गया है इसलिये वादी बकाया किराया मय हर्जाना प्राप्त करने का अधिकारी है। तदनुसार अवधार्य बिन्दु संख्या—3 लगायत 7 निस्तारित किये जाते है।

10. <u>निस्तारण अवधार्य बिन्दु संख्या—8</u>

यह अवधार्य बिन्दु इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या दावा वादी पक्षकारों के असंयोजन के दोष से दूषित है ?

इस सन्दर्भ में प्रतिवादी की ओर से यह कथन किया गया है कि प्रश्नगत भवन 57/4 के दो मूल भवन स्वामी वादी व उसकी पत्नी राजकुमारी है। प्रस्तुत वाद में राजकुमारी को जानबूझकर पक्षकार नहीं बनाया गया है, इसलिये दावा वादी पक्षकारों के असंयोजन के दोष से दूषित है। जब कि उक्त तथ्य का खण्डन करते हुए वादी द्वारा यह कथन किया गया है यदि किसी भवन के कई स्वामी है तो किसी भी स्वामी के द्वारा किरायेदार के विरूद्ध वाद योजित किया जा सकता है इसलिये दावा वादी पक्षकारों के असंयोंजन के दोष से दूषित नहीं है। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि वादग्रस्त भवन को गिरधारी लाल स्वामी व उसकी पत्नी राजकुमारी सोनी द्वारा संयुक्त रूप से क्रय किया गया है। वादी के कथनानुसार उक्त भवन का पुराना निर्माण ध्वस्त कर नया निर्माण कराया गया है। नया भवन निर्मित होन के पश्चात इकरारनामा किरायेदारी गिरधारी लाल सोनी व प्रतिवादीगण के पिता व पति अशोक कुमार गुप्ता के मध्य निष्पादित किया

गया है। जिसमें प्रश्नगत दुकान को किराये पर देने की सभी शर्ते उल्लिखित है। ऐसे में प्रश्नगत दुकान के सन्दर्भ में मात्र एक स्वामी द्वारा भी किरायेदार के विरूद्ध वाद संस्थित किया जा सकता है। यह भी स्पष्ट है कि भवन स्वामी गिरधारी लाल सोनी व सहस्वामी राजकुमारी आपस में पति–पत्नी है। इसलिये भी मात्र एक स्वामी द्वारा किरायेदार के विरूद्ध बेदखली, बकाया किराया व हर्जाने का वाद संस्थित किया जाना अवैधानिक नहीं है। यह भी उल्लेखनीय है कि पक्षकारों के असंयोजन मात्र से भी दावा वादी खारिज नहीं किया जा सकता है। प्रतिवादीगण के पिता अशोक कुमार गुप्ता व वादी गिरधारी लाल सोनी के मध्य ही किरायेदारी अनुबन्धपत्र निष्पादित है। अशोक कुमार गुप्ता की मृत्यु के बाद प्रतिवादीगण किरायेदारी वाले भवन में बतौर किरायेदार काबिज हैं। अतः दावा वादी पक्षकारों के अंसयोजन के दोष से दूषित नहीं है। तदनुसार अवधार्य बिन्दु संख्या–8 निस्तारित किया जाता है।

11. <u>निस्तारण अवधार्य बिन्दु संख्या–9</u>

यह अवधार्य बिन्दु इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या वादी प्रतिवादी को प्रश्नगत किरायेदारी वाले भाग से बेदखल करा पाने का अधिकारी है ?

अवधार्य बिन्दु संख्या–1 लगायत 8 के उपरोक्त निष्कर्ष से यह तथ्य स्पष्ट हो चुका है कि प्रश्नगत दुकान के पूर्व किरायेदार उनके पति/पिता स्व0 अशोक कुमार गुप्ता थे, जिनकी मृत्यु के उपरान्त प्रतिवादीगण प्रश्नगत दुकान में बतौर किरायेदार आबाद हैं। वादी द्वारा प्रश्नगत दुकान का किराया दिनांक 01.6.2014 से बकाया होने के कारण प्रतिवादीगण को जरिये अधिवक्ता नोटिस प्रेषित किया गया। प्रतिवादीगण द्वारा उक्त नोटिस का कोई जवाब नहीं दिया गया और न ही बकाया किराया मय हर्जाना अदा किया गाय। प्रतिवादीगण द्वारा जरिये टेण्डर जमा किया गया किराया स्वयं के जोखिम पर जमा किया गया है, जो विधिक प्रावधान के अर्न्तगत नहीं है। प्रतिवादीगण प्रश्नगत दुकान का बकाया किराया अदा करने मे व्यतिक्रम किया है। वादी द्वारा प्रतिवादीगण पर नोटिस का तामीला के पश्चात न तो बकाया किराया मय हर्जाना वादी को अदा किया गया है और न ही प्रश्नगत दुकान खाली किया गया है। ऐसे में वादी प्रतिवादीगण को प्रश्नगत किरायेदारी वाले भाग से बेदखल करा पाने का अधिकारी है। तदनुसार अवधार्य बिन्दु संख्या–9 निस्तारित किया जाता है।

12. अतः उपरोक्त विवेचना के आधार पर न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि दावा वादी विरूद्ध प्रतिवादीगण आज्ञप्त किये जाने योग्य है।

<u>आदेश</u>

दावा वादी विरूद्ध प्रतिवादीगण आज्ञप्त किया जाता है। प्रतिवादीगण को आदेशित किया जाता है कि प्रश्नगत किरायेदारी वाली दुकान स्थित भूखण्ड मकान नम्बर 57/4 सिरकी मोहाल, कानपुर नगर जिसकी चौहददी पूरब–म0नं0 57/5 सिरकी मोहाल, कानपुर पश्चिम–म0नं0 57/4 का भाग सिरकी मोहाल, कानपुर, उत्तर–सड़क तथा दक्षिण–म0नं0 57/4 का भाग सिरकी मोहाल, कानपुर, को निर्णय की तिथि से दो माह के अन्दर खाली कर वास्तविक कब्जा–दखल वादी को प्रदान करे एवं प्रश्नगत किरायेदारी वाले भवन का बकाया किराया मय हर्जाना अदा करे। प्रतिवादीगण निर्णय की तिथि से वादी को प्रश्नगत किरायेदारी वाले भाग का वास्तविक कब्जा दखल दिये जाने तक प्रत्येक माह भविष्यकालीन इस्तेमाली हर्जा मु0 2000/–(दो हजार) रूपया प्रतिमाह की दर से अदा करेगें।

(राम अवतार प्रसाद)
दिनांक–08.05.2024 अपर जिला जज,कोर्ट सं0–08,
कानपुर नगर।

उपरोक्त निर्णय आज मेरे द्वारा हस्ताक्षरित एवं दिनांकित होकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(राम अवतार प्रसाद)
दिनांक–08.05.2024 अपर जिला जज,कोर्ट सं0–08,
कानपुर नगर।

Digitally signed by Ram Avatar Prasad
Date: 2024.05.09 10:46:54 IST
Reason: Document Owner
Location: District and Sessions Court