



UPKN010121792018

न्यायालय अपर जिला जज, कोर्ट संख्या-01,

कानपुर-नगर।

उपस्थित : श्री अजय कुमार त्रिपाठी-II उच्चतर न्यायिक सेवा

लघुवाद निगरानी संख्या-97/2018

1. श्रीमती सत्यभामा त्रिवेदी उम्र लगभग 60 वर्ष पत्नी स्व० श्रीधर द्विवेदी,
2. विकल्प त्रिवेदी उम्र लगभग 38 वर्ष पुत्र श्रीधर
निवासीगण म०नं०-3/133 विष्णुपुरी, कानपुर-नगर।

.....निगरानीकर्तागण

बनाम

1. श्रीमती सरोजनी त्रिवेदी पत्नी डा० श्री राम त्रिवेदी, निवासिनी
म०नं०-3/133 विष्णुपुरी, कानपुर-नगर।
2. श्री राम त्रिवेदी पुत्र स्व० गया प्रसाद त्रिवेदी, निवासी म०नं०-3/133
विष्णुपुरी, कानपुर-नगर। (अब मृतक)

.....प्रत्यर्थागण

निर्णय

यह लघुवाद निगरानी निगरानीकर्तागण श्रीमती सत्यभामा त्रिवेदी एवं अन्य द्वारा प्रत्यर्थागण श्रीमती सरोजनी त्रिवेदी एवं अन्य के विरुद्ध धारा-25 प्रान्तीय लघुवाद अधिनियम के अन्तर्गत प्रथम अपर लघुवाद न्यायाधीश, कानपुर-नगर द्वारा लघुवाद संख्या-101/2009, श्रीमती सरोजनी त्रिवेदी आदि बनाम श्रीमती सत्यभामा आदि में पारित निर्णय/डिक्री दिनांकित 04.08.2018 से क्षुब्ध होकर प्रस्तुत की गयी है।

निगरानीकर्तागण की ओर से निगरानी के माध्यम से यह कथन किया गया है कि अवर न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांकित 04.08.2018 पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य एवं विधि के विपरीत है। अवर न्यायालय द्वारा मौखिक एवं लिखित बहस का आकलन नहीं किया गया तथा मूल विषय से हटकर प्रश्नगत निर्णय मनमाने तौर पर दिया गया है, जबकि क्षेत्राधिकार का बिन्दु महत्वपूर्ण बिन्दु था, जिसके सन्दर्भ में न तो अवर न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में कोई शब्द उल्लिखित किया गया और कोई वाद बिन्दु ही बनाया गया। अवर न्यायालय द्वारा प्रथम वाद बिन्दु वादी एवं प्रतिवादी के मध्य मकानदार व किरायेदार का सम्बन्ध होने का बनाया गया, जिसका निर्णय वादपत्र की धारा-3 में कहे गये कथन व निगरानीकर्तागण की इन्कारी के बावजूद व रसीद कट्टा के पीछे बने श्रीधर के फर्जी हस्ताक्षर का आधार मानकर मकानदार व किरायेदार के सम्बन्ध को माना गया, जबकि वादीगण के कथनानुसार स्वयं वादीगण के पति व

पिता किराया देकर अपने पास उपलब्ध नोटबुक में लिखा लेते थे। अवर न्यायालय द्वारा कूटरचित रसीद कट्टा को, जो गवाही के बाद दाखिल किया गया वह न तो पढ़े जाने योग्य था और न ही पी०डब्लू०-1 ने साबित किया है, फिर भी अवर न्यायालय ने उसको आधार मानकर मकानदार व किरायेदार के सम्बन्ध का होना माना है, जो विधि व्यवस्था के विपरीत है। प्रत्यर्थागण द्वारा साक्ष्य अधिनियम के अन्तर्गत न तो नोटिस साबित किया गया है और न ही प्रस्तुत वाद को साबित किया गया है, फिर भी अवर न्यायालय द्वारा तर्कों को आधार मानकर निर्णय पारित किया गया है जो कि सही नहीं है। वर्तमान वाद वादीगण की ओर से मुख्तारआम द्वारा प्रस्तुत किया जाना कथित किया गया है, जबकि प्रश्नगत नोटिस दिनांकित 08.12.2008 मूल वादीगण द्वारा दिये गये नोटिस को सिद्ध करने का भार वादीगण पर था। मुख्तारआम द्वारा कोई नोटिस नहीं दिया गया है। अवर न्यायालय द्वारा आदेश-3 नियम-1 व 2, जिसके तहत मुख्तारआम के कर्तव्य होते हैं, में दिये गये प्रतिपादित सिद्धान्तों का आकलन नहीं किया गया। अवर न्यायालय द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध रजिस्टर्ड वसीयतनामा, जो कि वादीगण द्वारा स्वयं दाखिल किया गया, जिसकी धारा-10 में यह अभिलिखित है कि निगरानीकर्तागणों के पति व पिता स्व० श्रीधर त्रिवेदी प्रश्नगत मकान में बतौर अनुमति से लाइसेन्सी के रूप में निवास व्यापार कर रहे हैं, जबकि प्रश्नगत प्रभाग, जो पुनरीक्षणकर्तागणों के अध्यासन में है, के सन्दर्भ में सरोजनी देवी द्वारा अपने मिलने वाले व्यक्ति जय प्रकाश द्वारा आवंटन प्रार्थनापत्र दिलाकर एकपक्षीय आवंटन आदेश प्राप्त करके कब्जा कराने की कोशिश की गयी। उक्त केस में उनके द्वारा प्रश्नगत प्रभाग का किराया 1,800/-रूपये प्रतिमाह कहा गया है तथा उसके उपरान्त जब आवंटन आदेश खारिज होने के उपरान्त उनके द्वारा प्रस्तुत रिलीज प्रार्थनापत्र भी खारिज हो गया, तब लघुवाद सं०-101/2009 दाखिल किया गया। अवर न्यायालय द्वारा क्षेत्राधिकार का वाद बिन्दु न तो सृजित किया गया और न ही उसके सम्बन्ध में कोई निर्णय दिया गया। अवर न्यायालय द्वारा दूसरा वाद बिन्दु अधिनियम सं०-13 सन् 1972 की धारा-20(4) के अनुपालन के सम्बन्ध में बनाया गया, चूंकि निगरानीकर्तागण व रेस्पाण्डेन्ट सं०-1 व 2 के मध्य जब मकानदार व किरायेदार का सम्बन्ध न तो प्रलेखीय साक्ष्य से ही प्रमाणित था और न ही मौखिक साक्ष्य से प्रमाणित था। ऐसी स्थिति में उक्त वाद बिन्दु को सृजित करके जो डिक्री पारित की गयी है, वह पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य एवं विधि के विपरीत है। अवर न्यायालय द्वारा तीसरा वाद बिन्दु नोटिस के सम्बन्ध में बनाया गया है, जिसके सन्दर्भ में अवर न्यायालय द्वारा यह मत जाहिर किया गया कि पोस्टमैन द्वारा नोटिस दिया गया, जिसका उन्होंने विरोध किया, किन्तु कोई मौखिक अथवा प्रलेखीय साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया, जिस कारण नोटिस को वैध माना गया, जबकि नोटिस की वैधानिकता को सिद्ध करने का भार वादी पर था। प्रश्नगत नोटिस दिनांकित 08.12.2008 को श्रीमती सरोजनी त्रिवेदी व श्रीराम त्रिवेदी द्वारा अधिवक्ता श्री प्रकाश तिवारी के माध्यम से भेजा जाना कहा गया, किन्तु बयान की तिथि पर दोनों वादीगण जिन्दा थे, न्यायालय में उपस्थित होकर कोई बयान नहीं दिया गया। अवर न्यायालय द्वारा चौथा वाद बिन्दु इस आशय का विरचित किया गया कि क्या वादी किसी अनुतोष को पाने का अधिकारी है, जिसके सन्दर्भ में अवर न्यायालय द्वारा कि यदि किरायेदार द्वारा धारा-20(4) का अनुपालन नहीं किया गया तो वह डिफाल्टर के कारण बेदखल किये जाने योग्य। चूंकि वर्तमान केस, जो वादीगण की ओर से दाखिल था, जिसमें स्वामित्व विवाद था, पुनरीक्षणकर्तागणों ने वादीगण को मकानदार नहीं माना, बल्कि अपने अध्यासन वाले भाग का स्वतः स्वामी होना कहा गया, जिसके सन्दर्भ में याददाश्तनामा/इकरारनामा दिनांकित 15.01.1961 को दाखिल करके उसे प्रमाणित किया गया, जिसके कारण अवर न्यायालय द्वारा वाद बिन्दु सं०-4 के सम्बन्ध में, जो निर्णय पारित किया गया, वह सही नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार करते हुए लघुवाद संख्या-101/2009, श्रीमती सरोजनी त्रिवेदी आदि बनाम श्रीमती सत्यभामा आदि में पारित निर्णय/डिक्री दिनांकित 04.08.2018 को अपास्त किया जाए।

प्रत्यर्थागण की ओर से कहा गया है कि विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पक्षकारों को सुनकर गुण-दोष पर उक्त निर्णय पारित किया गया है तथा विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित आलोच्य निर्णय में किसी प्रकार की कोई अनियमिता अथवा अवैधानिकता नहीं है। अतः लघुवाद निगरानी निरस्त किये जाने योग्य है।

मामले के निस्तारण के उद्देश्य से संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से हैं कि अवर न्यायालय के समक्ष प्रत्यर्थागण/वादीगण श्रीमती सरोजनी त्रिवेदी एवं अन्य की ओर से एक लघुवाद सं०-101/2009 इन अभिकथनों के साथ प्रस्तुत किया गया कि वादीगण म०नं०-3/133 विष्णुपुरी, कानपुर नगर के गृहस्वामी/मकान मालिकान हैं तथा वादीगणों ने राजीव त्रिवेदी उर्फ पप्पू को अपना मुख्तारआम नियुक्त किया है। उपर्युक्त मुख्तारआम को वादीगणों की ओर से वाद प्रस्तुत करने, साक्ष्य देने, अधिवक्ता नियुक्त करने आदि के समस्त अधिकार वादीगणों द्वारा दिये गये हैं। उपर्युक्त भवन संख्या-3/133 विष्णुपुरी, कानपुर नगर के भूमि खण्ड पर स्थित तीन कमरे, बरामदा, रसोई, शौचालय एवं स्नानघर के स्वर्गीय श्रीधर त्रिवेदी किरायेदार थे। उपर्युक्त स्व० श्रीधर त्रिवेदी का स्वर्गवास हो गया है। इस कारण उनके विधिक उत्तराधिकारी/प्रतिवादीगण किरायेदार हुये तथा भवन तथा किरायेदारी वाले भाग की चतुर्दिक सीमाएं इस वाद पत्र के अन्त में क्रमशः अनुसूची "क" एवं "ख" में दर्शित हैं। मृतक किरायेदार श्रीधर त्रिवेदी प्रश्नगत भाग का किराया 1,800/-रूपया मासिक अदा करते थे तथा चुकता किराया अपनी नोटबुक में लिखा लेते थे। उपर्युक्त नोटबुक स्व० श्रीधर त्रिवेदी के पास रहती थी तथा प्रश्नगत भाग का किराया दिनांक 31.12.1997 तक का चुकता था तथा दिनांक एक जनवरी 1998 से उपर्युक्त श्रीधर त्रिवेदी ने किराया तथा टैक्स अदा नहीं किया है तथा उसकी मृत्यु के पश्चात् प्रतिवादीगणों ने भी बकाया किराया तथा टैक्स चुकता नहीं किया है, प्रतिवादीगणों पर दिनांक 01.01.1998 से किराया तथा टैक्स बकाया है। वादीगणों ने अपने अधिवक्ता श्री कौशल किशोर शर्मा के माध्यम से स्व० श्रीधर त्रिवेदी को दिनांक 16.06.1998 को नोटिस भिजवायी थी तथा उपर्युक्त नोटिस बकाया किराया व टैक्स की मांग की थी, परन्तु उपर्युक्त स्व० श्रीधर त्रिवेदी ने बकाया अदा नहीं किया। किरायेदार स्व० श्रीधर त्रिवेदी के पश्चात् उनके विधिक उत्तराधिकारियों/प्रतिवादीगणों को जरिये अधिवक्ता श्री श्रीप्रकाश तिवारी एडवोकेट के माध्यम से नोटिस दिनांकित 16.05.2001 प्रेषित की थी, परन्तु प्रतिवादीगणों ने नोटिस का अनुपालन नहीं किया। वादीगणों ने जरिये अधिवक्ता श्री श्रीप्रकाश तिवारी एडवोकेट, नोटिस दिनांकित 08.12.2008 प्रतिवादीगणों को प्रेषित की थी एवं उपर्युक्त नोटिस के माध्यम से प्रतिवादीगणों की किरायेदारी समाप्त करते हुए बकाया किराया एवं टैक्स की मांग करते हुये किरायेदारी वाले भाग को खाली करके कब्जा वादीगणों को देने के लिये कहा था। उपर्युक्त नोटिस प्रतिवादीगणों पर दिनांक 11.12.2008 को तामीला हुआ। प्रतिवादीगणों ने नोटिस के माध्यम से मांगा गया किराया एवं टैक्स चुकता नहीं किया तथा निर्धारित अवधि में किरायेदारी वाला भाग भी खाली नहीं किया। प्रतिवादीगणों पर दिनांक 01.01.1998 से 1,800/-रूपया मासिक की दर से दिनांक 10.01.2009 तक मुबलिंग 2,59,780/-रूपया बकाया हो गया है तथा उपर्युक्त पर 18 प्रतिशत की दर से जलकर एवं सीवर कर भी देय है। दिनांक 11.01.2009 से दावा दाखिल की तारीख तक हर्जा इस्तेमाली भी प्रतिवादीगणों पर बकाया है। दौरान मुकदमा एवं आयन्दा कब्जा प्राप्त होने की तारीख तक भी वादीगण 1,800/-रूपये मासिक की दर से हर्जा इस्तेमाली पाने के अधिकारी हैं। प्रतिवादीगणों पर दिनांक 11.12.2008 को नोटिस का तामीला हो गया है तथा नोटिस की अवधि समाप्त होने के पश्चात् दिनांक 11.01.2009 से प्रतिवादीगणों की हैसियत अतिचारी की है एवं वादीगण बकाया वसूली व निष्कासन की डिक्री पाने के अधिकारी हैं। प्रतिवादीगणों ने अपना निजी मकान बना लिया है, जिसका

म0नं0-5/185 पुराना कानपुर, जिला-कानपुर नगर है। निजी भवन बना लेने के कारण भवन में रिक्तता घोषित हो चुकी थी एवं प्रश्नगत भाग जय प्रकाश वर्मा को आबंटित भी हो गया था, परन्तु निगरानी में आवंटन आदेश निरस्त हो गया है तथा मामला अभी भी किराया नियंत्रण एवं निष्कासन अधिकारी के न्यायालय में लम्बित है। दिनांक 30.06.2006 से पूर्व का किराया व टैक्स कालबाधित हो गया है। अतः उपर्युक्त काल बाधित किराये के हेतु दावा नहीं किया जा रहा है। इस प्रकार दिनांक 01.07.2006 से दिनांक 10.01.2009 तक का किराया 1,800/-रूपया मासिक की दर से मुबलिंग 54,580/-रूपया तथा दिनांक 11.01.2009 से वाद प्रस्तुत करने की तारीख तक हर्जा इस्तेमाली मुबलिंग 10,219/-रूपया वादीगणों को प्रतिवादीगणों से दिलाया जाना आवश्यक है। दौरान मुकदमा दिनांक 06.12.2012 को वादी सं0-2 डा0 श्रीराम त्रिवेदी का स्वर्गवास हो गया है एवं डा0 श्रीराम त्रिवेदी की रजिस्टर्ड वसीयत दिनांकित 21.05.1988 के अनुसार मृतक वादी के समस्त अधिकार एवं हिस्से की एक मात्र मालिक व स्वामिनी वादी संख्या-1 श्रीमती सरोजनी त्रिवेदी हैं एवं अवशेष वादिनी को वाद जारी रखने एवं आज्ञप्त करवाने का स्वत्व एवं अधिकार प्राप्त है। वादीगणों ने प्रार्थना की है कि वादीगणों के पक्ष में एवं प्रतिवादीगणों के विरुद्ध म0नं0-3/133 विष्णुपुरी, कानपुर नगर भूमिखण्ड पर स्थित किरायेदारी वाले भाग, जिसमें तीन कमरे, बरामदा, रसोई, शौचालय एवं स्नानघर है, के निष्कासन की डिक्री पारित करते हुए कब्जा व दखल दिलाया जाए तथा प्रतिवादीगणों से बकाया किराया मु0 54,580/-रूपया तथा हर्जा इस्तेमाली मु0 10,219/-रूपया एवं दौरान मुकदमा व आयन्दा कब्जे प्राप्त होने की तारीख तक 1,800/-रूपया मासिक की दर से हर्जा इस्तेमाली वादीगणों से दिलाया जाए।

प्रतिवादी सं0-1 व 2 की ओर से अपनी जवाबदेही कागज सं0-39ग प्रस्तुत कर वादपत्र के अधिकांश कथनों से इन्कार करते हुए कथन किया गया कि वादीगण एवं प्रतिवादीगण के बाबा गया प्रसाद के तीन पुत्र क्रमशः श्रीराम त्रिवेदी, श्रीनरायन त्रिवेदी व श्रीधर त्रिवेदी हुए। श्रीधर त्रिवेदी की पत्नी सत्यभामा, पुत्र विवेक त्रिवेदी, विनीत, विकल्प व पुत्रीगण श्रुति व अनीता हुए। भवन संख्या-3/133, जिसका कुल क्षेत्रफल 356 वर्गगज है, में प्रतिवादीगण के पिता/पति वर्ष 1960 के लगभग से मेसर्स अशोक रेस्टोरेन्ट के नाम से एकाकी कारोबार करते थे तथा उसके बाद वादीगण द्वारा हटिया में स्थित किरायेदारी वाला भाग रिक्त करके वर्तमान मकान को क्रय करने के उपरान्त प्रतिवादीगण के पति/पिता के द्वारा पृथक पृथक भाग संयुक्त रूप से निर्माण कराकर निवास किया जाता रहा। साथ ही साथ भागीदारी में मेसर्स पायनियर साइण्टिफिक स्टोर के नाम से कारोबार किया गया। उक्त कारोबार दिनांक 17.05.1969 से प्रारम्भ होकर दिनांक 31.03.1984 तक हुआ। चूंकि परिवार बढ़ जाने के कारण वादी सं0 1 व अन्य भागीदार श्रीनरायन फर्म से अलग हो जाने के कारण नयी भागीदारी डीड क्रियान्वित हुयी, जो दिनांक 01.04.1984 से शुरू हुयी, जो प्रतिवादीगण के पति/पिता के जीवनकाल तक चलती रही। श्री नरायन पुत्र गयाप्रसाद शुरू से ही गांव में निवास करते थे और वादी सं0-2 व प्रतिवादीगण के पति/पिता पहले हटिया, कानपुर नगर व उसके बाद लाठी मोहाल, कानपुर नगर के किरायेदारी के मकान में संयुक्त रूप से निवास करते रहे। प्रश्नगत म0नं0-3/133 विष्णुपुरी, कानपुर नगर, जिसमें पहले स्थायी निर्माण था तथा उक्त मकान में अशोक रेस्टोरेन्ट है, नाम से प्रतिवादीगण के पति/पिता कारोबार करते थे, उनके पश्चात् प्रतिवादीगण के पति/पिता व वादीगण के मध्य दस्तावेज गवाहान के समक्ष निष्पादित हुआ, उक्त दस्तावेज में यह तय पाया गया कि आधा भाग मकान के मालिक वादीगण व आधे भाग के मालिक प्रतिवादीगण के पिता/पति होंगे, दोनों पक्षों के मध्य यह भी तय पाया गया कि वह जिस प्रकार से चाहें उसका प्रयोग व निर्माण करवायें। भवन सं0-3/133 में सड़क की तरफ चार दुकानें निर्मित हैं, जिसमें दो दुकानें वादीगण के कब्जे में हैं व मकान के अन्दर जाने का रास्ता है, उसके बाद एक बड़ी दुकान जो दीदर की है, वह प्रतिवादीगण के पति/पिता के

अध्यासन में थी, जिसमें वर्तमान समय में प्रतिवादीगण पायनियर साइटिफिक स्टोर के नाम से कारोबार कर रहे थे व उसके पिछले हिस्से में सपरिवार निवास कर रहे हैं, वादीगण अपने हिस्से में निवास कर रहे हैं, वादीगण एवं प्रतिवादीगण के पति/पिता के मध्य कभी मकानदार व किरायेदार का सम्बन्ध नहीं रहा और न है। क्योंकि दस्तावेज दिनांक 15.01.1961 के अनुसार प्रतिवादीगण अध्यासित भाग के स्वयं मालिक काबिज है, ऐसी स्थिति में वर्तमान वाद जो न्यायालय में वादीगण द्वारा प्रस्तुत किया गया है, सही नहीं है। वाद पत्र में मुख्तारआम के हस्ताक्षर होने या न होने का तथ्य अंकित नहीं है। स्व० श्रीधर प्रश्नगत मकान में कभी भी बहैसियत किरायेदार नहीं थे और न ही उनके देहान्त के बाद प्रतिवादीगण प्रश्नगत मकान में बहैसियत किरायेदार आबाद है। ऐसी स्थिति में 1,800/-रूपया प्रतिमाह किराया देना, जो वाद पत्र में अभिकथित किया गया है, वह मात्र काल्पनिक व मिथ्या है। प्रतिवादीगण अपने पति/पिता के समय से ही बहैसियत मालिक निवास कर रहे थे, ऐसी स्थिति में दिनांक 01.01.1998 से बकाया व कर देना व बकाया होने का कोई प्रश्न ही नहीं उठता है। प्रतिवादीगण के पिता/पति स्व० श्रीधर को दिनांक 16.06.1998 को कोई नोटिस कौशल किशोर शर्मा एडवोकेट के माध्यम से नहीं भेजी गयी और न ही उक्त नोटिस की तामीली उनके उपर हुयी। ऐसी स्थिति में बकाया किराया व कर के संदर्भ में जो तथ्य कहे गये हैं, वह स्वतः निराधार व मिथ्यापूर्ण है। यह कहना भी असत्य है कि उनके विधिक उत्तराधिकारी द्वारा श्री प्रकाश तिवारी एडवोकेट के माध्यम से नोटिस दिनांक 16.05.2001 को भिजवायी गयी। प्रतिवादीगण को कोई नोटिस प्राप्त नहीं हुयी और न ही लेने से इन्कार किया गया। ऐसी स्थिति में नोटिस का अनुपालन करने का कोई प्रश्न ही नहीं उठता। प्रतिवादी स्वयं बहैसियत सहस्वामी आबाद हैं। चूँकि वादी व प्रतिवादीगण के मध्य मकानदार व किरायेदार का सम्बन्ध न तो स्व० श्रीधर के समय में था और न उनकी मृत्यु के पश्चात् है। ऐसी स्थिति में किराया 01.01.1998 से बकाया होने व उसके देने का कोई प्रश्न ही नहीं उठता है। वादी किसी भी दशा में दौरान वाद व आइन्दा 1,800/-रूपये प्रतिमाह की दर से हर्जाना बेजा इस्तेमाल पाने के अधिकारी नहीं है, क्योंकि प्रश्नगत प्रभाग, जिसमें प्रतिवादीगण निवास कर रहे हैं, उसका निर्माण प्रतिवादीगण के पिता/पति द्वारा अपने जीवनकाल में स्वयं कराया गया था। वर्तमान वाद जो वादीगण द्वारा जरिए मुख्तारआम दाखिल किया गया, वह स्वतः शून्य व अवैध है। कथित नोटिस से न तो किरायेदारी समाप्त होती है, क्योंकि वादीगण व प्रतिवादीगण के मध्य मकानदार व किरायेदार का सम्बन्ध नहीं है। वादीगण द्वारा उपरोक्त वाद जो जरिए मुख्तारआम दाखिल किया गया है, वह दीवानी प्रक्रिया संहिता की धारा-23, 15, 16 से बाधित है तथा न्यायालय के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत नहीं आता है तथा वादीगण का वाद कानूनन पोषणीय नहीं है और खारिज किये जाने योग्य है।

वादीगण की ओर से प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत जवाबदेही के विरुद्ध प्रति आपत्ति कागज सं०-41ग प्रस्तुत की गयी, जिसमें प्रतिवादीगण द्वारा किये गये अधिकांश कथनों से इन्कार किया गया तथा वादपत्र के कथनों की पुनरावृत्ति करते हुए वाद को आज्ञप्त किये जाने की प्रार्थना की गयी।

मौखिक साक्ष्य के रूप में पी०डब्लू०-1 राजीव त्रिवेदी का साक्ष्य शपथपत्र कागज सं०-51ग, पी०डब्लू०-2 अजय कुमार त्रिवेदी का साक्ष्य शपथपत्र कागज सं०-52ग प्रस्तुत किया गया तथा प्रलेखीय साक्ष्य में सूची-6ग से लीज डीड प्लाट, पंचशाला, वादी नोटिस, पोस्टल रसीद, ए०डी०, कार्बन कापी नोटिस, असल तामीला ए०डी०, रजिस्टर्ड लिफाफा, मुख्तारनामा वादीगण द्वारा दाखिल किया गया है तथा सूची-60ग से मृत्यु प्रमाण पत्र, पंजीकृत वसीयतनामा दिनांकित 21.03.1988 प्रस्तुत किया गया है। वादीगण द्वारा सूची-85ग से असल रसीद कट्टा एवं सूची-110ग से सत्यापित प्रतिलिपि याचिका संख्या-3314/2016 में आदेश दिनांकित 11.05.2016 दाखिल की गयी है। सूची-137ग से सत्यापित प्रतिलिपि लीजडीड दिनांकित 19.02.1958 प्रस्तुत की गयी है।

प्रतिवादीगण की ओर से अपने कथनों के समर्थन में मौखिक साक्ष्य में डी०डब्लू०-1 विकल्प त्रिवेदी को परीक्षित किया गया है एवं साक्ष्य शपथपत्र प्रतिवादी डी०डब्लू०-1 कागज संख्या-99ग व डी०डब्लू०-2 राजेन्द्र अग्निहोत्री का साक्ष्य शपथपत्र कागज सं०-141ग प्रस्तुत किया गया है। विकल्प त्रिवेदी का अतिरिक्त साक्ष्य शपथपत्र कागज सं०-117ग प्रस्तुत किया गया। प्रलेखीय साक्ष्य में सूची-118ग से लीजडीड, याददाश्तनामा/इकरारनामा, भागीदारी डीड, प्रार्थना पत्र, दुकान का रजिस्ट्रेशन, पंचशाला वर्ष 1963-1968, आदेश दिनांक 24.06.1999, प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-16(5), निर्णय दिनांकित 10.04.2009, रिवीजन आदेश, रसीद एल०आई०सी० दाखिल की गयी है।

विद्वान अवर न्यायालय द्वारा समुचित न्याय निर्णयन के लिये निम्नलिखित वाद बिन्दु विरचित किये गये -

- (1) क्या वादी एवं प्रतिवादी के मध्य भवन स्वामी एवं किरायेदार का सम्बन्ध है?
- (2) क्या प्रतिवादी द्वारा यू०पी० एक्ट 13 सन् 1972 की धारा-20(4) का अनुपालन किया गया है?
- (3) क्या वादी द्वारा दी गयी नोटिस वैध है?
- (4) क्या वादी किसी अन्य अनुतोष को पाने का अधिकृत है?

विद्वान अवर न्यायालय द्वारा अपने आलोच्य निर्णय में वाद बिन्दु सं०-1, जो वादी एवं प्रतिवादी के मध्य मकान मालिक एवं किरायेदार का सम्बन्ध स्थापित होने के बाबत विरचित किया गया था, को मकान मालिक एवं किरायेदार के सम्बन्ध स्वीकृति के आधार पर स्थापित होने पर सकारात्मक रूप से वादी के पक्ष में निर्णीत किया गया। वाद बिन्दु सं०-2 जो उ०प्र० अधिनियम सं०-13 सन् 1972 की धारा-20(4) के अनुपालन के सम्बन्ध में विरचित किया गया था, को अवर न्यायालय द्वारा सम्पूर्ण किराया मय जल एवं सीवर कर जमा करने में व्यतिक्रम होना पाते हुए उक्त वाद बिन्दु को सकारात्मक रूप से वादी के पक्ष में निर्णीत किया गया। वाद बिन्दु सं०-3, जो नोटिस के सम्बन्ध में विरचित किया गया था, के सम्बन्ध में अवर न्यायालय ने वादीगण द्वारा प्रतिवादीगण को दी गयी नोटिस को वैध होना मानते हुए उक्त वाद बिन्दु को निर्णीत किया तथा वादीगण के वाद को प्रतिवादीगण के विरुद्ध आज्ञापत किया गया। उक्त निर्णय से क्षुब्ध होकर निगरानीकर्तागण की ओर से वर्तमान लघुवाद निगरानी योजित की गयी है।

प्रस्तुत मामले में निगरानीकर्तागण द्वारा निगरानी के माध्यम से संक्षेप में यह कथन किया गया है कि भवन सं०-3/133 विष्णुपुरी, कानपुर-नगर का स्वयं का मकानदार बताते हुए विपक्षीगण के पुत्र राजीव त्रिवेदी द्वारा लघुवाद इस आशय का प्रस्तुत किया गया था कि निगरानीकर्तागण के पिता उक्त भवन में तीन कमरे, बरामदा, रसोई, शौचालय, स्नानघर के 1,800/-रूपये प्रतिमाह के किरायेदार थे और वह किराया चुकता कर अपनी नोटबुक में लिखा लेते थे और नोटबुक स्व० श्रीधर त्रिवेदी के पास रहती थी। उनके द्वारा दिनांक 31.12.1997 तक का किराया चुकता था। जनवरी-1998 से किराया व कर बकाया है। उक्त आशय के लघुवाद को अवर न्यायालय द्वारा डिक्री किया गया। निगरानीकर्तागण का यह तर्क है कि प्रश्नगत म०नं०-3/133, जिसका कुल रकबा 356 वर्गगज है, निगरानीकर्तागण के पिता/पति वर्ष-1960 के लगभग अशोक रेस्टोरेन्ट के नाम से एकाकी कारोबार करते थे। उसके बाद वादीगण द्वारा हटिया में स्थित किरायेदारी वाले भाग को रिक्त करके वर्तमान मकान को क़य करने के बाद प्रत्यर्थागण के पति/पिता द्वारा पृथक-पृथक भाग का संयुक्त रूप से निर्माण कराकर निवास किया जाता रहा। साथ ही साथ मेसर्स पाइनियर सांइटिफिक स्टोर के नाम से कारोबार किया गया। उक्त कारोबार दिनांक 17.05.1969 से प्रारम्भ होकर दिनांक 21.03.1984 तक चला। परिवार बढ़ जाने के कारण प्रत्यर्था

सं०-1 व अन्य भागीदार श्री नारायण अलग हो गये, जिसके कारण नये भागीदारी डीड क्रियान्वित हुयी, जो दिनांक 01.04.1984 से शुरू हुयी तथा निगरानीकर्तागण के पिता के जीवनकाल तक चलती रही। उक्त मकान में अशोक रेस्टोरेन्ट के नाम से प्रत्यर्थी कारोबार करते थे। निगरानीकर्तागण व प्रत्यर्थी के मध्य एक याददाश्तनामा दस्तावेज तैयार हुआ, जिसमें यह तय पाया गया कि आधे भाग के मालिक वादीगण व आधे भाग के मालिक निगरानीकर्तागण के पिता स्व० श्रीधर त्रिवेदी होंगे। वादीगण एवं निगरानीकर्तागण के मध्य कभी भी मकानदार एवं किरायेदार का सम्बन्ध नहीं था, क्योंकि याददाश्तनामा दस्तावेज दिनांकित 15.01.1961 के अनुसार प्रतिवादीगण अध्यासित भाग के स्वयं मालिक, काबिज हैं।

निगरानीकर्तागण का यह तर्क है कि उक्त म०नं०-3/133 विष्णुपुरी, कानपुर-नगर के हरगिज वह किरायेदार नहीं हैं और न ही प्रत्यर्थीगण ही मकानदार हैं, बल्कि वर्ष-1961 में तैयार किये गये याददाश्तनामा के अनुसार निगरानीकर्तागण एवं प्रत्यर्थीगण उक्त मकान के आधे-आधे भाग के स्वामी हैं। इस सम्बन्ध में मेरे द्वारा निगरानीकर्तागण द्वारा मूलवाद में प्रस्तुत कागज सं०-120ग का परिशीलन किया गया। उक्त कागज सं०-120ग स्टाम्प पेपर पर अंकित अभिलेख है, जिसमें तथाकथित रूप से श्रीराम त्रिवेदी एवं श्रीमती सरोजनी त्रिवेदी का नाम अंकित है तथा गवाहान के स्थान पर राजेन्द्र प्रसाद अग्निहोत्री एवं रामदास तिवारी अंकित है। उक्त अभिलेख में यह अंकित है कि श्रीराम त्रिवेदी परिवार का मुखिया था तथा जिनके द्वारा दोनों परिवारों की आय में पति व पत्नी के नाम से 999 वर्ष के पट्टे पर कानपुर डेवलपमेन्ट बोर्ड से प्लॉट नं०-190 पूर्वी ब्लॉक विष्णुपुरी किशतों पर लिया गया है। फरीकैनों द्वारा उक्त प्लॉट पर जुज भाग में, जो आपस में मिले हुए हैं, पर निर्माण कराया गया है, जिसमें दोनों फरीकैनों का परिवार निवास कर रहा है। प्रश्नगत प्लॉट की किशत कभी फरीकैन दोगम द्वारा और कभी फरीकैन अव्वल द्वारा बोर्ड को अदा किया जा रहा है तथा दोनों फरीकैनों के वारिसों के मध्य कोई स्वामित्व विवाद न हो, लिहाजा दोनों फरीकैन आपस में यह इकरार करते हैं कि भूमिखण्ड पर जो निर्माण अपने-अपने खर्चे से कराया गया है, उसका इस्तेमाल भविष्य में करते रहेंगे। फरीकैन अव्वल द्वारा जो भाग फरीकैन दोगम के पास है, जो कि अनुमानित 140 वर्गगज का होगा, जिसमें सिर्फ भूमिखण्ड पर निर्माण है। फरीकैन दोगम सिर्फ उसी भाग का इस्तेमाल करेंगे। निगरानीकर्तागण द्वारा उक्त अभिलेख कागज सं०-120ग पर विश्वास करते हुए उस पर बल दिया गया है।

उक्त इकरारनामा के सन्दर्भ में मेरे द्वारा पक्षकारगण के मौखिक साक्ष्य का अवलोकन किया गया। विदित होता है कि पी०डब्लू०-1 के रूप में राजीव त्रिवेदी द्वारा परीक्षित होकर उक्त अभिलेख से इन्कार किया गया है एवं प्रतिपरीक्षा में यह कथन किया गया कि " श्रीधर त्रिवेदी मेरे सगे चाचा थे। उसके एक और चाचा स्व० श्री नारायण त्रिवेदी थे। श्रीधर त्रिवेदी का देहान्त वर्ष-1999 में हुआ था। मेरे चाचा व मेरी माता जी साथ-साथ नहीं रहते थे। एक ही मकान में अलग-अलग रहते थे। श्रीधर त्रिवेदी जिस भाग में रहते थे, उसमें तीन कमरे, किचन, लैट्रिन, बाथरूम, आंगन व बरामदा है। श्रीधर त्रिवेदी के पास इसके अलावा रहने की जगह नहीं है, व्यापार करने की जगह है। व्यापार करने के लिये जो दुकान है, वह लगभग 18 x 14 फिट की हैं। मेरी याद में मेरे सामने स्व० श्रीधर त्रिवेदी ने मेरी माता को किराया दिया था। माता, पिताजी साथ ही रहते थे। " पी०डब्लू०-1 ने यह भी कथन किया है कि मेरे सामने प्रतिवादी से किरायेदारी तय हुयी थी। पी०डब्लू०-2 के रूप में अजय कुमार त्रिवेदी पुत्र स्व० नारायण त्रिवेदी परीक्षित हुए हैं, जिनके द्वारा अपनी मुख्य परीक्षा में ही भवन सं०-3/133 विष्णुपुरी पर श्रीधर त्रिवेदी द्वारा भवन को किराये पर लिये जाने का कथन किया गया है तथा यह भी कथन किया है कि प्रश्नगत भवन के भूमिखण्ड पर एक दुकान में साझेदारी में मेसर्स पायनियर साइंटिफिक स्टोर के नाम से कारोबार किया गया था, जिसमें श्रीधर त्रिवेदी ने बेईमानी कर साझेदारी फर्म से

शपथकर्ता के पिता स्व० श्री नारायण त्रिवेदी का नाम हटा दिया था। प्रतिपरीक्षा में पी०डब्लू०-2 अजय कुमार त्रिवेदी द्वारा यह कथन किया गया है कि मेरे सामने वादी एवं प्रतिवादी के बीच कोई लिखित किरायानामा तय नहीं हुआ था।

प्रतिवादीपक्ष की तरफ से डी०डब्लू०-1 के रूप में विकल्प त्रिवेदी ने स्वयं को परीक्षित कराया है और मुख्य परीक्षा में अपनी जवाबदेही के कथनों को समर्थन प्रदान किया है। डी०डब्लू०-2 के रूप में राजेन्द्र प्रसाद अग्निहोत्री को परीक्षित कराया गया है, जो कथित रूप से उक्त इकरारनामा के साक्षी हैं। उक्त डी०डब्लू०-2 राजेन्द्र प्रसाद अग्निहोत्री ने अपनी मुख्य परीक्षा में अपनी उम्र दिनांक 26.07.2016 को 70 वर्ष होना बातया है एवं इकरारनामा दिनांकित 15.01.1961 के सम्बन्ध यह साक्ष्य दिया है कि इकरारनामा श्रीराम त्रिवेदी स्वयं लिखवाकर लाये थे और मुझ शपथकर्ता द्वारा अन्य गवाहान के सामने उक्त याददाशतनामा को पढ़कर, सुनकर व समझकर अपने-अपने हस्ताक्षर बनाये थे। प्रतिपरीक्षा में डी०डब्लू०-2 राजेन्द्र प्रसाद अग्निहोत्री द्वारा अपनी उम्र 1961 में 17-18 की होना बतायी गयी है, जबकि उसके शपथपत्र के अंकित उम्र के अनुसार जनवरी-1961 में उक्त राजेन्द्र प्रसाद अग्निहोत्री की आयु 15 वर्ष से कम रही होगी। ऐसी दशा में 15 वर्ष के किशोर वय के समक्ष याददाशतनामा तहरीर होना एवं उसे साक्षी बनाया जाना अपने आपमें संदिग्ध प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त यह तथ्य भी महत्वपूर्ण है कि उक्त याददाशतनामा, जिसके जरिये सम्पत्ति का विभाजन कथित है, वह पंजीकृत अभिलेख नहीं है। ऐसी दशा में उक्त याददाशतनामा के पक्ष में कोई अवधारणा नहीं की जा सकती है।

निगरानीकर्तागण द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि पी०डब्लू०-1 राजीव त्रिवेदी ने मुख्तारआम के रूप में साक्ष्य प्रस्तुत किया है, जो विधिक दृष्टि से उचित नहीं है एवं उनके साक्ष्य को न पढ़ा जाए। इस बिन्दु पर निगरानीकर्तागण की ओर से विधि व्यवस्था **राम प्रसाद बनाम हरी नारायण एवं अन्य ए०आई०आर० 1998 राजस्थान पृष्ठ-185** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने वादी द्वारा अपने पावर ऑफ एटार्नी को अपने स्थान पर साक्ष्य देने हेतु दिये गये प्रार्थनापत्र को निरस्त कर दिया था एवं पावर ऑफ एटार्नी की साक्ष्य को नहीं लिया गया था।

प्रस्तुत प्रकरण में प्रत्यर्थी के पावर ऑफ एटार्नी राजीव त्रिवेदी द्वारा उक्त लघुवाद में पी०डब्लू०-1 के रूप में परीक्षित होकर साक्ष्य अंकित कराया गया है। निगरानीकर्तागण का यह तर्क है कि उक्त पी०डब्लू०-1 राजीव त्रिवेदी का साक्ष्य ग्राह्य नहीं हो सकता है, क्योंकि वह वादी मुकदमा के पावर ऑफ एटार्नी हैं तथा वाद के तथ्य साबित करने हेतु वादी को ही उपस्थित आना चाहिये था। इस बिन्दु पर न्यायालय इस मत की है कि प्रस्तुत प्रकरण में साक्ष्य में यह आ चुका है कि विवादित भवन का स्वत्व कानपुर विकास प्राधिकरण के एलॉटमेन्ट के द्वारा प्रत्यर्थी के पास है। वादी द्वारा रसीद कट्टा भी प्रस्तुत किया गया था, जिस पर निगरानीकर्तागण के पिता के हस्ताक्षर होना कथित है। उक्त हस्ताक्षर को निगरानीकर्तागण द्वारा फर्जी बताने के बावजूद इस सम्बन्ध में कोई महत्वपूर्ण साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। जहाँ तक पी०डब्लू०-1 राजीव त्रिवेदी का प्रश्न है। पी०डब्लू०-1 राजीव त्रिवेदी मुख्तारआम के साथ-साथ प्रत्यर्थी के पुत्र भी हैं तथा पावर ऑफ एटार्नी होल्डर भी अपनी व्यक्तिगत जानकारी वाले तथ्यों को न्यायालय के समक्ष साक्ष्य में प्रस्तुत कर सकता है, जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने विधि व्यवस्था **जानकी वासुदेव भोजवानी एवं अन्य बनाम इण्डसट्रिज बैंक लि० एवं अन्य सिविल अपील नं०-6790/2003** द्वारा प्रतिपादित किया है। पी०डब्लू०-1 राजीव त्रिवेदी ने साक्ष्य के द्वारा अपनी व्यक्तिगत जानकारी के विषयों को ही साक्ष्य में प्रस्तुत किया है। अतः निगरानीकर्तागण की ओर से प्रस्तुत माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की विधि व्यवस्था का कोई लाभ भिन्न परिस्थितियों होने के कारण निगरानीकर्तागण को नहीं दिया जा सकता है।

यहां यह तथ्य भी महत्वपूर्ण है कि स्वीकृत रूप से विवादित म०नं०-3/133 स्थित विष्णुपुरी, कानपुर-नगर के स्वत्व के सम्बन्ध में विपक्षीगण द्वारा कानपुर डेवलपमेन्ट बोर्ड का लीज अभिलेख प्रस्तुत किया गया है। उक्त लीज अभिलेख से विदित होता है कि कानपुर डेवलपमेन्ट बोर्ड द्वारा वर्ष-1958 में श्रीराम त्रिवेदी एवं श्रीमती सरोजनी त्रिवेदी के हक में लीज डीड तहरीर हुयी थी। स्पष्ट है कि कथित म०नं०-3/133 की भूमि तहती विशिष्ट रूप से प्रत्यर्थीगण को पट्टे से प्राप्त हुयी है। यही नहीं नगर महापालिका द्वारा निर्गत पंचशाला में भी म०नं०-3/133 पर श्रीराम त्रिवेदी एवं श्रीमती सरोजनी त्रिवेदी के नाम अंकित है। ऐसी दशा में यह तथ्य स्पष्ट है कि म०नं०-3/133 की भूमि तहती मात्र श्रीराम त्रिवेदी एवं श्रीमती सरोजनी त्रिवेदी को आवंटित हुयी थी। अतः मकान के स्वत्व के सम्बन्ध में निगरानीकर्तागण का यह तर्क कि दिनांक 15.01.1961 के याददाश्तनामा के आधार पर मकान का एक भाग उन्हें मिल गया था, के सन्दर्भ में न्यायालय इस मत की है कि यदि विवादित म०नं०-3/133 का स्वत्व प्रत्यर्थीगण को था, ऐसी दशा में यदि कोई अन्तरण निगरानीकर्तागण के पक्ष में हुआ है तो अचल सम्पत्ति होने के कारण उक्त अभिलेख का पंजीयन अनिवार्य है। मात्र किसी कागज पर याददाश्तनामा तहरीर कर दिये जाने से मकान अथवा भूमि का अन्तरण स्वीकार नहीं किया जा सकता। नगर महापालिका द्वारा निर्गत पंचशाला में भी म०नं०-3/133 पर श्रीराम त्रिवेदी एवं श्रीमती सरोजनी त्रिवेदी का नाम अंकित है। इस सन्दर्भ में पत्रावली पर दाखिल वसीयतनामा कागज सं०-62ग भी महत्वपूर्ण है, जिसके द्वारा उक्त श्रीराम त्रिवेदी एवं श्रीमती सरोजनी त्रिवेदी ने उक्त सम्पत्ति का अपनी मृत्यु के उपरान्त प्रबन्ध किया है।

निगरानीकर्तागण की ओर से अपने पक्ष के समर्थन में **श्रीमती कृष्णा देवी एवं अन्य बनाम चतुर्थ अपर जिला जज, सहारनपुर एवं अन्य 1994 (2) ए०आर०सी० पृष्ठ-248** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह प्रतिपादित किया गया है कि निगरानी न्यायालय मात्र आदेश की वैधानिकता को देखने का अधिकार रखती है तथा साक्ष्य को Reassess नहीं कर सकती है। इसके अतिरिक्त एक अन्य विधि व्यवस्था **अब्दुल कलाम बनाम अब्दुल माजिद एवं अन्य 1992 जे०आर०सी० पृष्ठ-470** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह प्रतिपादित किया गया था कि बेदखली के वाद में न्यायालय को भवन स्वामी व किरायेदार के सम्बन्ध को देखना चाहिये। मात्र प्रतिवादी द्वारा इन्कार किया जाना ही वाद को वापस कर दिये जाने के लिये पर्याप्त नहीं है। इसी क्रम में निगरानीकर्तागण ने विधि व्यवस्था **शीलचन्द्र बनाम द्वितीय अपर जिला जज, झांसी एवं अन्य 2006 (1) ए०आर०सी० पृष्ठ-359** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह प्रतिपादित किया गया है कि बेदखली के वाद में स्वत्व का प्रश्न निर्णीत नहीं हो सकता है। निगरानीकर्तागण ने एक अन्य विधि व्यवस्था **जयदेव मिश्रा बनाम जिला जज, फैजाबाद एवं अन्य 1998 ए०सी०जे० पृष्ठ-1125** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह प्रतिपादित किया गया था कि निगरानी न्यायालय को अवर न्यायालय के समक्ष हुए साक्ष्य को Reappraise करने का क्षेत्राधिकार नहीं होता है। इसके अतिरिक्त एक अन्य विधि व्यवस्था **मुकेश कुमार बनाम एकादश अपर जिला जज एवं अन्य 2006 (65) ए०एल०आर० पृष्ठ-689** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा इसी बिन्दु पर यह प्रतिपादित किया गया था कि निगरानी न्यायालय विचारण न्यायालय के समक्ष हुए साक्ष्य को Re-appreciate नहीं कर सकती है। निगरानीकर्तागण द्वारा दी गयी उपरोक्त विधि व्यवस्थाएँ निगरानीकर्तागण के केस को बल प्रदान नहीं करती हैं तथा सन्दर्भित विधि व्यवस्थाओं की परिस्थितियाँ प्रस्तुत प्रकरण से भिन्न थीं। ऐसी दशा में उपरोक्त विधि व्यवस्थाओं का लाभ निगरानीकर्तागण को नहीं दिया जा सकता है।

ऐसी स्थिति में जबकि विवादित मकान के स्वत्व के सम्बन्ध में स्थिति स्पष्ट है कि निगरानीकर्तागण का उक्त मकान में स्वामित्व नहीं है, तब विवादित मकान में निगरानीकर्तागण का अध्यासन बहैसियत स्वामी स्वीकार नहीं किया जा सकता है। प्रत्यर्थागण का यह कथन है कि निगरानीकर्तागण उक्त मकान में 1,800/-रूपये प्रतिमाह की दर से किरायेदार हैं। इस सन्दर्भ में विपक्षी द्वारा यह कथन किया गया है कि श्रीधर त्रिवेदी स्वयं अपनी कापी में मकान मालिक को किराया जारी कर नोटबुक में विवरण अंकित कर लिया करते थे, कोई रसीद नहीं दी जाती थी, जबकि प्रत्यर्थागण द्वारा रसीद कट्टा एवं कुछ रसीदों की छाया प्रतियां प्रस्तुत की गयी हैं, जिसमें 1,800/-रूपये प्रतिमाह की दर से रसीदें निर्गत की गयीं। ऐसी दशा में जबकि निगरानीकर्तागण के पास मकान का स्वत्व स्थापित नहीं हो सका है, निगरानीकर्तागण का अध्यासन किरायेदार अथवा लाइसेन्सी का ही रह जाता है। विद्वान अवर न्यायालय ने भी इस सन्दर्भ में उचित निष्कर्ष दिया है कि “ वादीगण की ओर से प्रस्तुत रजिस्टर्ड वसीयतनामा के पैरा-10 में यह स्वयं लिखा है कि प्रतिवादीगण के पिता स्व० श्रीधर त्रिवेदी बतौर लाइसेन्स निवास व व्यापार करने के लिये जगह दोनों वादीगणों द्वारा दी गयी है। पत्रावली के अवलोकन से विदित होता है कि वादीगण के द्वारा पत्रावली पर दाखिल स्वामित्व के बाबत कानपुर डेवलपमेन्ट बोर्ड से क़य करने की लीज डीड दिनांकित 18.07.2016 एवं किराया लेने की रसीद कट्टा, जिसमें पीछे श्रीधर त्रिवेदी के हस्ताक्षर से स्पष्ट है कि श्रीधर त्रिवेदी किराया 1,800/-रूपये मासिक के वादीगण के किरायेदार थे। इस प्रकार वादीगण एवं प्रतिवादीगण के मध्य मकान मालिक एवं किरायेदार का सम्बन्ध स्वीकृति के आधार पर स्थापित है। “ विद्वान अवर न्यायालय का उक्त निष्कर्ष पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य पर आधारित है तथा उक्त निष्कर्ष में किसी हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

जहां तक धारा-20(4) उ०प्र० अधिनियम सं०-13 सन् 1972 के अनुपालन का प्रश्न है। उक्त सन्दर्भ में पत्रावली के परिशीलन से विदित होता है कि प्रत्यर्थागण द्वारा दी गयी नोटिस के बाद भी निगरानीकर्तागण द्वारा किसी प्रकार के किराये की अदायगी नहीं की गयी है और न ही धारा-20(4) उ०प्र० अधिनियम सं०-13 सन् 1972 का अनुपालन किया गया।

जहां तक नोटिस का प्रश्न है। पत्रावली के परिशीलन से विदित होता है कि वादीगण/प्रतिवादीगण द्वारा अपने अधिवक्ता श्री कौशल किशोर शर्मा के माध्यम से स्व० श्रीधर त्रिवेदी को दिनांक 10.06.1998 को नोटिस भिजवायी गयी थी एवं पुनः अपने अधिवक्ता श्री श्रीप्रकाश तिवारी के माध्यम से दिनांक 16.05.2001 को नोटिस भेजी गयी एवं वादीगण द्वारा दिनांक 08.12.2008 को भी प्रतिवादीगण को नोटिस भेजी गयी, जिसके दिनांक 11.12.2008 को तामील होने का साक्ष्य है। निगरानीकर्तागण द्वारा उक्त नोटिस से इन्कार किया गया था, किन्तु कागज सं०-20 उक्त नोटिस का एक्नालेजमेन्ट है, जो शामिल पत्रावली है। उक्त एक्नालेजमेन्ट पर सत्यभामा अंकित है तथा निगरानीकर्तागण द्वारा उक्त लिखित इबारत से कोई इन्कार नहीं किया गया है और न ही सत्यभामा ने न्यायालय में उपस्थित आकर उक्त नोटिस से इन्कार किया है। ऐसी दशा में निगरानीकर्तागण पर नोटिस की तामील भी पर्याप्त है। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा भी इस सन्दर्भ में उचित रूप से यह निष्कर्षित किया गया है कि बावजूद नोटिस के निगरानीकर्तागण द्वारा कोई बकाया किराया अदा नहीं किया गया और न ही उक्त मकान को खाली किया गया। प्रस्तुत प्रकरण में प्रत्यर्था (मकान मालिक) द्वारा अपने केस को साबित करते हुए निगरानीकर्तागण को नोटिस दिया जाना और मकान मालिक एवं किरायेदार के सम्बन्ध होना एवं किराया अदायगी न किये जाने के तथ्य को साबित किया गया है। विद्वान अवर न्यायालय ने भी यह निष्कर्षित किया है कि “ प्रस्तुत वाद में वादीगण द्वारा इस तथ्य को न्यायालय के समक्ष अपने साक्ष्यों से साबित किया गया है तथा इस तथ्य को भी न्यायालय के समक्ष दर्शित किया गया है कि प्रतिवादीगण द्वारा प्रश्नगत किरायेदारी वाले भाग का किराया व टैक्स को जमा नहीं किया गया है एवं प्रतिवादीगण ने पूर्ण रूप से

किराया व टैक्स को जमा नहीं किया गया है तथा सम्पूर्ण किराया व टैक्स जमा करने में व्यतिक्रम किया है। प्रतिवादीगण द्वारा धारा-20(4) उ०प्र० अधिनियम सं०-13 सन् 1972 का अनुपालन भी नहीं किया गया है। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा उक्त बेदखली एवं किराया वसूली के सम्बन्ध में पारित उपरोक्त निर्णय विधि एवं तथ्यों के उचित निर्वचन पर आधारित है तथा उक्त निर्णय में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों में आलोच्य निर्णय पुष्ट किये जाने योग्य है तथा निगरानी निरस्त किये जाने योग्य है।

आदेश

प्रस्तुत लघुवाद निगरानी सं० 97 सन् 2018 निरस्त की जाती है। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा लघुवाद संख्या-101/2009, श्रीमती सरोजनी त्रिवेदी आदि बनाम श्रीमती सत्यभामा आदि में पारित निर्णय/डिक्री दिनांकित 04.08.2018 की पुष्टि की जाती है।

पक्षकार अपना-अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेंगे।

आदेश की एक प्रति के साथ लघुवाद की पत्रावली सम्बन्धित न्यायालय को वापस भेजी जाए।

दिनांक-18.01.2023

(अजय कुमार त्रिपाठी-II)
अपर जिला जज, कोर्ट सं०-01,
कानपुर नगर।

उक्त निर्णय मेरे द्वारा खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित एवं दिनांकित कर उद्घोषित किया गया।

दिनांक-18.01.2023

(अजय कुमार त्रिपाठी-II)
अपर जिला जज, कोर्ट सं०-01,
कानपुर नगर।