

राजस्थान उच्च न्यायालय

जयपुर बेंच

एस.बी. सिविल सेकंड अपील संख्या 143/2009

नवरतन लाल अग्रवाल पुत्र स्वर्गीय श्री स्वरूप नारायण जी अग्रवाल, एस-13 ए, महावीर मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर

----अपीलकर्ता

बनाम

रघुनाथ पुत्र स्वर्गीय श्री गुलजी उर्फ गुलाब चंद, गिरधारीपुरा कच्ची बस्ती, खजानेवालों का रास्ता, सिंहद्वार के पास, जयपुर

----उत्तरदाता

अपीलकर्ता(ओं) के लिए	:	श्री अजीत कुमार भंडारी, सीनियर एडवोकेट के साथ श्री वैभव भार्गव और श्री रक्षित जैन, एडवोकेट्स।
प्रतिवादी(ओं) के लिए	:	श्री जे.पी. गोयल, सीनियर एडवोकेट के साथ सुश्री ज्योति स्वामी, श्री कुशाग्र शर्मा और सुश्री साक्षी तिवारी, एडवोकेट्स।

माननीय श्री न्यायमूर्ति अशोक कुमार जैन

रिपोर्ट करने योग्य

आदेश

20/05/2024

1. तात्कालिक दूसरी अपील, माननीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश संख्या 9, जयपुर शहर, जयपुर द्वारा पारित सिविल रेगुलर अपील संख्या 06/2008 में दिनांक

15.10.2008 के निर्णय से व्यथित होकर प्रस्तुत की गई है, जिसमें माननीय सिविल न्यायाधीश (जूनियर डिवीजन) जयपुर पश्चिम द्वारा पारित सिविल वाद संख्या 185/1982 में दिनांक 08.01.2008 के निर्णय और डिक्री से व्यथित प्रतिवादी-प्रतिवादी द्वारा दायर एक अपील को स्वीकार कर लिया गया था और वर्तमान अपीलकर्ता-वादी के पक्ष में बेदखली के लिए डिक्री को रद्द कर दिया गया था।

2. तात्कालिक दूसरी अपील को जन्म देने वाले तथ्य यह दर्शाते हैं कि मंदिर गिरधारी जी ट्रस्ट और 6 अन्य व्यक्तियों (कुल सात) द्वारा भंवर लाल, रघुनाथ, घनश्याम, हनुमान और प्रकाश (कुल पांच) के खिलाफ बेदखली, किराए के बकाया और स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक सिविल वाद 26.06.1982 को दायर किया गया था। सिविल वाद के लंबित रहने के दौरान, प्रतिवादी संख्या 1 से 5 द्वारा एक संयुक्त लिखित बयान दायर किया गया था। इस सिविल वाद के लंबित रहने के दौरान, प्रतिवादी हनुमान, घनश्याम और प्रकाश ने मूल वादियों के साथ समझौता किया और इस समझौते को प्रदर्श 4 के रूप में प्रदर्शित किया गया। समझौते के अनुसार, प्रतिवादी संख्या 3 से 5 ने किरायेदारी को स्वीकार किया और वाद-ग्रस्त संपत्ति का आंशिक कब्जा वादियों को सौंप दिया। यह वाद भंवर लाल और रघुनाथ के खिलाफ जारी रहा।

3. मूल 7 वादियों और प्रतिवादी संख्या 3 से 5 के बीच दिनांक 05.07.1989 को समझौते के सत्यापन के बाद, प्रतिवादी संख्या 1 भंवर लाल और संख्या 2 रघुनाथ के खिलाफ सिविल वाद जारी रखने के लिए एक प्रार्थना की गई। सिविल वाद के लंबित रहने के दौरान, मूल वादियों के स्थान पर नवरतन लाल अग्रवाल को प्रतिस्थापित और पक्षकार बनाने के लिए आदेश XXII नियम 10 सीपीसी के तहत दिनांक 08.12.1995 को

एक आवेदन दायर किया गया था, जिन्होंने 18.08.1988 को एक पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से वाद-ग्रस्त संपत्ति का अधिग्रहण किया था। ट्रायल कोर्ट ने 16.09.1996 को आवेदन को स्वीकार कर लिया और वर्तमान अपीलकर्ता नवरतन (सिविल वाद के लंबित रहने के दौरान क्रेता) को सिविल वाद जारी रखने की अनुमति दी।

4. वादी-अपीलकर्ता ने पांच गवाहों की जांच की और अठारह दस्तावेजों को प्रदर्शित किया, जबकि प्रतिवादी ने अपनी रक्षा में डीडब्ल्यू-1 रघुनाथ की जांच की। रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री पर विचार करने के बाद, सिविल वाद को शुरू में 12.04.2007 को प्रतिवादी-प्रतिवादी के खिलाफ बेदखली के लिए डिक्री किया गया था। उपरोक्त से व्यथित होकर, माननीय जिला न्यायाधीश के समक्ष एक सिविल रेगुलर अपील दायर की गई थी और इसे माननीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश संख्या 7, जयपुर को हस्तांतरित कर दिया गया था और इसे 12.09.2007 को सिविल रेगुलर अपील संख्या 38/2007 के रूप में तय किया गया था। अपीलीय न्यायालय ने दिनांक 12.04.2007 के निर्णय को रद्द कर दिया और गवाहों पीडब्ल्यू-1 (रामावतार) की जांच करने और सिविल वाद को नए सिरे से तय करने के लिए वाद को ट्रायल कोर्ट में वापस भेज दिया।

5. ट्रायल कोर्ट ने आदेश का पालन करने के बाद, 08.01.2008 को सिविल वाद को फिर से डिक्री कर दिया और प्रतिवादी संख्या 1 और 2 को वाद-ग्रस्त संपत्ति का कब्जा सौंपने का निर्देश दिया और आगे किराए सहित बकाया का भुगतान करने का निर्देश दिया। उपरोक्त से व्यथित होकर, एक रेगुलर अपील दायर की गई थी और इसे 15.10.2008 को माननीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश संख्या 9 जयपुर शहर द्वारा सिविल रेगुलर अपील संख्या 06/2008 के रूप में तय किया गया था और अपील को स्वीकार

कर लिया गया था और 08.01.2008 के निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया गया था, इसलिए यह अपील है।

6. अपीलकर्ता के लिए उपस्थित विद्वान सीनियर एडवोकेट ने प्रस्तुत किया कि वाद-ग्रस्त संपत्ति शुरू में गुलजी, प्रतिवादी के पिता को किराए पर दी गई थी और गुलजी के कानूनी उत्तराधिकारी के रूप में प्रतिवादी ने गुलजी के अन्य कानूनी उत्तराधिकारियों के साथ वाद-ग्रस्त संपत्ति का कब्जा एक किरायेदार के रूप में विरासत में लिया था। उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि शुरू में वाद गुलजी के 5 कानूनी उत्तराधिकारियों के खिलाफ दायर किया गया था और उनमें से तीन ने गुलजी से विरासत में मिली किरायेदारी को स्वीकार किया और आंशिक रूप से वाद-ग्रस्त परिसर को खाली कर दिया। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी-प्रतिवादी के भाई हनुमान, जो पहले एक प्रतिवादी भी थे, को ट्रायल कोर्ट के समक्ष पीडब्ल्यू-4 के रूप में जांचा गया था, जिसमें उन्होंने वादी के बयान का समर्थन किया था कि गुलजी वाद-ग्रस्त परिसर पर मूल किरायेदार थे और उनकी मृत्यु के बाद उनके कानूनी उत्तराधिकारियों ने वाद-ग्रस्त संपत्ति पर किरायेदारी का अधिकार विरासत में लिया। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि वर्तमान अपीलकर्ता को पीडब्ल्यू-2 के रूप में जांचा गया था ताकि मूल वादी द्वारा संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित तथ्य की पुष्टि की जा सके। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि वादी ट्रस्टी पीडब्ल्यू-1 रामावतार और पीडब्ल्यू-3 मलचंद की जांच अपीलकर्ता द्वारा वादपत्र में उल्लिखित बातों को स्थापित करने के लिए की गई थी। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि पीडब्ल्यू-1 और पीडब्ल्यू-3 के साक्ष्य के अलावा, यह साबित करने के लिए कि गुलजी एक किरायेदार था जो ₹4/- प्रति वर्ष किराए का भुगतान कर रहा था, पीडब्ल्यू-4 और पीडब्ल्यू-5 श्याम देवी (जो

नारायण की पत्नी थी) की गवाही से भी इसकी पुष्टि हुई। उन्होंने विशेष रूप से वाद-ग्रस्त संपत्ति के रखरखाव के लिए प्राप्त प्रदर्श-3 का उल्लेख किया। उन्होंने यह भी प्रस्तुत करने के लिए किराए की रसीदों का भी उल्लेख किया कि ये किराए की रसीदें मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को स्पष्ट रूप से स्थापित करती हैं। उन्होंने यह भी प्रस्तुत करने के लिए प्रतिपरीक्षा में डीडब्ल्यू-1 के प्रवेश का भी उल्लेख किया कि वाद-ग्रस्त संपत्ति मूल वादियों की है जैसा कि दावा किया गया है और घर परिसर के भीतर बनाया गया था। उन्होंने यह भी प्रस्तुत करने के लिए डीडब्ल्यू-1 की प्रतिपरीक्षा का भी उल्लेख किया कि किसी भी समय डीडब्ल्यू-1 या किसी अन्य व्यक्ति द्वारा पीडब्ल्यू-2 को बिक्री पर विवाद नहीं किया गया था। उन्होंने डीडब्ल्यू-1 के प्रवेश का भी उल्लेख किया, कि जिस घर के हिस्से में वह रह रहा है वह सभी 6 भाइयों का है। उन्होंने डीडब्ल्यू-1 के प्रवेश का भी उल्लेख किया कि उसने किसी भी रिकॉर्ड में वाद-ग्रस्त संपत्ति को सरकारी भवन दिखाने वाला कोई भी कागज नहीं देखा था।

7. विद्वान सीनियर एडवोकेट ने इस न्यायालय के पूर्ण पीठ के **पुष्पा देवी बनाम गोपाल लाल रावत एआईआर 1986 राजस्थान 187** के मामले में दिए गए फैसले पर भरोसा करते हुए प्रस्तुत किया कि यदि मकान मालिक द्वारा किरायेदार के खिलाफ बेदखली के लिए कोई वाद दायर किया जाता है, जिसमें पार्टियों ने यह मान लिया है कि मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को नकार दिया गया था और वही स्थापित नहीं हुए हैं, तब भी मकान मालिक के शीर्षक के आधार पर डिक्री पारित की जा सकती है। उन्होंने विशेष रूप से व्यतिक्रम के सिद्धांत का उल्लेख किया और प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी-प्रतिवादी मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को नकारने से व्यतिक्रमित

है। उन्होंने इस न्यायालय की सह-अदालत के **राम सिंह बनाम लाल चंद सधनानी** (एस.बी. सिविल सेकंड अपील संख्या 331/2018 आदेश दिनांक 15.03.2022) के मामले में दिए गए फैसले का भी उल्लेख किया और प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी का यह दावा कि वह वाद-ग्रस्त संपत्ति का मालिक है, स्थापित नहीं हुआ क्योंकि वह अपने दावे के समर्थन में कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत करने में विफल रहा, इसलिए वह बेदखली के लिए उत्तरदायी है, भले ही वह एक अतिचारी हो।

8. उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि मकान मालिक और किरायेदार के मामले में संबंध के मूल तथ्य को स्थापित करना आवश्यक है और व्यतिक्रम के नियम के लागू होने के बाद किरायेदार को बिना किसी आधार के किरायेदार के रूप में संबंध को नकारने के लिए स्वतंत्र नहीं है। उन्होंने माननीय सुप्रीम कोर्ट के **भगवती प्रसाद बनाम चंद्रमुल एआईआर 1966 एससी 735** के मामले में दिए गए फैसले का भी उल्लेख किया और प्रस्तुत किया कि इलाहाबाद उच्च न्यायालय के **अब्दुल बनाम बबनी 25 ऑल 256** के मामले में दिए गए फैसले पर भरोसा करते हुए, यह निर्धारित किया गया था कि बेदखली के लिए डिक्री पारित की जा सकती है, भले ही किरायेदारी विशेष रूप से स्थापित न हुई हो। उन्होंने आगे **श्री राम और अन्य बनाम श्रीमती कस्तूरी देवी और अन्य एआईआर 1984 ऑल 66** और **राधा देवी और अन्य बनाम अजय कुमार सिन्हा 1998 (2) बीएलजेआर 1061** के मामलों में दिए गए फैसले का भी उल्लेख किया और प्रस्तुत किया कि वर्तमान जैसे मामले में, अपीलकर्ता ने बेदखली के लिए एक अच्छा मामला स्थापित किया है और अपीलीय न्यायालय ने बिना किसी ठोस कारण के ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित सुविचारित निर्णय और डिक्री में हस्तक्षेप किया है।

9. विद्वान सीनियर एडवोकेट ने आगे तर्क दिया कि दो मौकों पर माननीय ट्रायल कोर्ट ने वादी (अपीलकर्ता) के वाद को डिक्री किया है और एक मौके पर अपील को स्वीकार कर लिया गया था और मामले को ट्रायल कोर्ट में वापस भेज दिया गया था, लेकिन बाद में वाद को फिर से अपीलकर्ता के पक्ष में डिक्री किया गया था, लेकिन अपीलीय न्यायालय ने कानूनी प्रावधानों और रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्य की गलत व्याख्या पर अपील को स्वीकार कर लिया और ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि किरायेदार वर्तमान बेदखली के वाद में मकान मालिक के शीर्षक को चुनौती देने से व्यतिक्रमित है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि अपीलीय न्यायालय ने कानूनी प्रावधानों की गलत व्याख्या पर केवल प्रतिवादी-प्रतिवादी के गैर-आश्वस्त करने वाले बचाव पर अपील को स्वीकार कर लिया था। उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि ट्रायल कोर्ट का आदेश सुविचारित था और ट्रायल कोर्ट के आदेश में हस्तक्षेप की कोई गुंजाइश नहीं है, इसलिए अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश विकृत और अवैध है। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि रिकॉर्ड पर दस्तावेज प्रदर्श-6 वादी द्वारा यह साबित करने के लिए दायर किया गया था कि वाद-ग्रस्त संपत्ति के हस्तांतरण से पहले, सहायक आयुक्त देवस्थान से पिछली मालिक द्वारा अनुमति प्राप्त की गई थी। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि संपत्ति से संबंधित दस्तावेज पहले ही प्रदर्शित किए जा चुके थे और प्रतिवादी को अपीलकर्ता के शीर्षक और स्वामित्व को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं है, इसलिए माननीय अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को रद्द किया जाना चाहिए।

10. इसके विपरीत, प्रतिवादी के लिए उपस्थित विद्वान सीनियर एडवोकेट ने प्रस्तुत किया कि शुरू में वाद एक सार्वजनिक ट्रस्ट और ट्रस्टी द्वारा दायर किया गया था, जिसमें

वर्तमान प्रतिवादी सहित सभी प्रतिवादियों द्वारा एक संयुक्त लिखित बयान दायर किया गया था और उन सभी ने मूल वादी के साथ मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को नकार दिया था। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि इस सिविल वाद के लंबित रहने के दौरान प्रतिवादी संख्या 3 से 5 ने समझौता किया था और समझौता एक प्रतिफल (मूल्य/प्रीमियम) के लिए था, इसलिए समझौता प्रदर्श 4 वादी और प्रतिवादी संख्या 3 से 5 द्वारा एक सद्भावपूर्ण कार्य नहीं था। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि माननीय ट्रायल कोर्ट ने प्रतिवादी की आपत्ति पर विचार किए बिना वाद को डिक्री किया था और ट्रायल कोर्ट के आदेश से व्यथित होकर, सीपीसी की धारा 96 के तहत एक अपील दायर की गई थी। अपीलीय न्यायालय ने कानूनी आपत्तियों पर विचार करने के बाद यह निष्कर्ष निकाला कि एक सार्वजनिक ट्रस्ट द्वारा वर्तमान अपीलकर्ता को बिक्री **राजस्थान पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम की धारा 31** के विपरीत थी। उन्होंने **राजस्थान पब्लिक ट्रस्ट नियम 1962 के नियम 35** का भी उल्लेख किया और प्रस्तुत किया कि ₹2000/- से अधिक मूल्य की कोई भी अचल संपत्ति देवस्थान आयुक्त की मंजूरी के बिना नहीं बेची जा सकती है और ऐसे निपटान को सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से होना चाहिए। उन्होंने अपीलकर्ता द्वारा भरोसा की गई किराए की रसीदों का भी उल्लेख किया और प्रस्तुत किया कि इन रसीदों को **साक्ष्य अधिनियम** के अनुसार साबित नहीं किया गया था। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि भंवर के हस्ताक्षर साबित नहीं हुए थे, हालांकि वह जीवित था, इसके अलावा गुलजी या किसी भी कानूनी उत्तराधिकारी द्वारा भुगतान किया गया किराया पिछले मकान मालिक द्वारा साबित नहीं किया गया था। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि

अपीलकर्ता-वादी के साक्ष्य से किरायेदारी के निर्माण की एक भी घटना स्थापित नहीं हुई थी और अपीलीय न्यायालय ट्रायल कोर्ट के निष्कर्षों को रद्द करने में सही था।

11. उन्होंने विशेष रूप से प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी-प्रतिवादी पिछले 50 से अधिक वर्षों से वाद-ग्रस्त संपत्ति में रह रहा है और किसी भी किराए की नोट या किराए की रसीद के अभाव में, मकान मालिक और किरायेदार के संबंध स्थापित नहीं होते हैं। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी संख्या 3 से 5 और श्यामा का प्रवेश भी वर्तमान प्रतिवादी-प्रतिवादी पर बाध्यकारी नहीं है, क्योंकि उन्हें प्रीमियम के भुगतान पर वाद-ग्रस्त संपत्ति से बेदखल कर दिया गया था और यह प्रतिपरीक्षा से स्थापित हुआ था। उन्होंने विशेष रूप से वादी की प्रतिपरीक्षा का उल्लेख किया और प्रस्तुत किया कि अपीलकर्ता-वादी के पक्ष में कोई संपत्ति का अधिकार हस्तांतरित नहीं किया गया था, इसलिए वाद को खारिज किया जाना चाहिए था और अपीलीय न्यायालय ने प्रतिवादी-प्रतिवादी की अपील को स्वीकार करके वाद को सही तरीके से खारिज कर दिया है।

12. उन्होंने विशेष रूप से **सीपीसी की धारा 100** के प्रावधानों का उल्लेख किया और प्रस्तुत किया कि पहला अपीलीय न्यायालय तथ्यों के प्रश्न पर अंतिम न्यायालय है और **धारा 100 सीपीसी** के तहत यह माननीय न्यायालय निचली अदालतों द्वारा दर्ज किए गए तथ्यों के निष्कर्षों में प्रवेश नहीं कर सकता है। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि वर्तमान अपील का दायरा बहुत सीमित है और केवल कानून की त्रुटि को ठीक किया जा सकता है और उससे अधिक की त्रुटि को नहीं। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि पीडब्ल्यू-1 का बयान **भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 47** के अनुसार केवल एक जानकारी है और इसे वादी के पक्ष में निर्णायक सबूत नहीं माना जा सकता है। उन्होंने यह भी प्रस्तुत

किया कि पीडब्ल्यू-3 मलचंद ने अपने साक्ष्य में कहा है कि जेडीए की एक मंजूरी है, लेकिन वही प्रस्तुत नहीं की गई थी। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि वादी द्वारा शीर्षक के दावे के साथ न तो जेडीए के अधिकारी और न ही रिकॉर्ड प्रस्तुत किया गया था। उन्होंने विशेष रूप से प्रस्तुत किया कि मूर्ति मंदिर (पब्लिक ट्रस्ट) के स्वामित्व को भूमि पर साबित करने के लिए पीडब्ल्यू-1 और पीडब्ल्यू-3 द्वारा कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए गए थे, इसलिए स्वामित्व के आधार पर वर्तमान अपीलकर्ता प्रतिवादी को वाद-ग्रस्त संपत्ति से बेदखल करने का दावा नहीं कर सकता है। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि वादी द्वारा वाद-ग्रस्त संपत्ति के स्वामित्व और कब्जे के अपने दावे का समर्थन करने के लिए भवन की मरम्मत या रखरखाव से संबंधित कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए गए थे और वादी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों पर वास्तविक संदेह है। उन्होंने माननीय सुप्रीम कोर्ट के **गुरदेव और अन्य बनाम काकी और अन्य एआईआर 2006 एससी 1975, श्री राजा दुर्गा सिंह ऑफ सोलन बनाम थोलू एआईआर 1963 एससी 361, रमेशचंद्र दौलाल सोनी बनाम देवीचंद हीरालाल गांधी (मृत) थू एलआर 2020 (19) एससीसी 102 और श्री शिवाजी बलराम हबीबट्टी बनाम श्री अविनाश मारुथी पवार 2018 (11) एससीसी 652 और इस न्यायालय की सह-अदालत के सुंदरलाल बनाम मोहन लाल 2015 (1) डब्ल्यूएलएन 226 राजस्थान और किशोर कुमार बनाम श्रीमती दया 2017 (3) सीसीसी 397 राजस्थान** के मामलों में दिए गए फैसलों पर भरोसा किया।

13. दोनों पक्षों के विद्वान सीनियर एडवोकेट को सुना गया। दोनों पक्षों के विद्वान सीनियर एडवोकेट द्वारा उद्धृत निर्णयों के साथ संपूर्ण रिकॉर्ड का अवलोकन किया गया।

14. इस न्यायालय ने अपील को स्वीकार करते हुए निम्नलिखित सारभूत विधि प्रश्न तैयार किए हैं:

" (1) क्या मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, निचला अपीलीय न्यायालय किराए के भुगतान की रसीद यानी प्रदर्श 3 पर विश्वास न करके सही था क्योंकि उसने श्री भंवर लाल की जांच नहीं की जबकि घनश्याम सहित अन्य प्रतिवादियों ने प्रदर्श 3 के माध्यम से किराए की रसीद और भुगतान को स्वीकार किया है?

(2) क्या मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, अपीलीय न्यायालय साक्ष्य की गलत व्याख्या और गलत पठन करके निर्णय को पलटने और वाद को खारिज करने में न्यायोचित था?

(3) क्या प्रथम अपीलीय न्यायालय ने यह मानने में गलती की कि अपीलकर्ता नवरतनलाल अग्रवाल के पक्ष में बिक्री विलेख शून्य और अमान्य है क्योंकि यह राजस्थान पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम, 1964 के तहत निर्धारित न्यायालय की अनुमति के बिना नहीं बनाया गया था?

(4) क्या प्रथम अपीलीय न्यायालय ने यह मानने में गलती की कि विवादित ट्रस्ट संपत्ति के हस्तांतरण के लिए न्यायालय की पूर्व अनुमति आवश्यक थी क्योंकि राजस्थान पब्लिक ट्रस्ट नियम 1962 के नियम 35 के प्रावधान वर्तमान मामले में लागू हैं?

(5) इसके अलावा क्या प्रथम अपीलीय न्यायालय इस बात की सराहना करने में विफल रहा कि राजस्थान पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम, 1964 की धारा 31 और पंजीकृत बिक्री विलेख जिसमें यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि ट्रस्ट संपत्ति के हस्तांतरण के लिए सहायक आयुक्त, देवस्थान विभाग से अनुमति मांगी गई थी, लेकिन देवस्थान विभाग दो महीने के भीतर अंतिम आदेश पारित करने में विफल रहा और, इसलिए, यह माना गया कि उसने ट्रस्ट संपत्ति के हस्तांतरण के संबंध में मंजूरी दे दी है।

(6) क्या प्रथम अपीलीय न्यायालय नवरतन लाल अग्रवाल के पक्ष में ट्रस्ट संपत्ति के हस्तांतरण को अवैध और शून्य और अमान्य मानने में न्यायोचित था जब किसी ने भी बिक्री विलेख को चुनौती नहीं दी थी और बिक्री विलेख की वैधता का मुद्दा चुनौती के तहत नहीं था?"

अ. कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न संख्या 3 से 6 -

15. ये सभी मुद्दे एक-दूसरे से संबंधित हैं, इसलिए हम इन मुद्दों पर एक साथ निर्णय ले रहे हैं। प्रारंभ में, यह वाद **26.06.1992** को निम्नलिखित वादियों द्वारा दायर किया गया था:

1. मंदिर श्री गिरधारी जी (पुरवियान)
2. राजनारायण सिंह पुत्र नंदलाल
3. श्री निवास पुत्र मूलचंद
4. रामप्रसाद पुत्र नंदलाल
5. मलचंद पुत्र रामनारायण
6. रामावतार पुत्र मूलचंद
7. विष्णु सिंह पुत्र राम किशोर

16. वादपत्र के पैरा संख्या 1 में दिया गया अभिकथन इस प्रकार है:-

यह कि वादी नं.1 ठाकुर श्री जी गिरधारी जी विराजमान खजानेवाले का रास्ता जयपुर मंदिर (पूर्वियान) ट्रस्ट है जो रजिस्टर्ड है। वादी नम्बर 2 ता 7 वादी नं.1 ट्रस्ट के ट्रस्टीगण हैं व ठाकुर जी श्री जी गिरधारी जी के पुजारी व प्रबन्धक हैं। वादी नं. 2 ता 7 ही वादी नं. 1 की सम्पूर्ण उस सम्पत्ति की देखरेख व प्रबन्ध आदि करते हैं, सम्पत्ति में किरायेदार रखते हैं, किराया वसूल करते हैं व सेवा पूजा

का प्रबन्ध करते हैं। वादी नम्बर 2 ता 7 को वादी नम्बर 1 की ओर से वाद-पत्र प्रस्तुत करने का अधिकार प्राप्त है।

17. इस सिविल वाद के लंबित रहने के दौरान, वर्तमान अपीलकर्ता नवरतन द्वारा **आदेश XXII नियम 10 सीपीसी** के तहत **08.12.1995** को एक आवेदन दायर किया गया था और पार्टियों के विद्वान वकील के तर्कों पर विचार करने के बाद **16.09.1996** को इस पर निर्णय लिया गया था। आवेदन को **18.08.1988** के बिक्री विलेख के आधार पर स्वीकार कर लिया गया था। उपरोक्त वादियों के स्थान पर नवरतन को प्रतिस्थापित करने के बाद, ट्रायल कोर्ट ने नवरतन को मूल वादी द्वारा दायर सिविल वाद को जारी रखने की अनुमति दी।

18. **सीपीसी की धारा 96** के तहत अपील दायर करते समय, **आदेश XXII नियम 10 सीपीसी** के तहत **16.09.1996** के नवरतन द्वारा प्रतिस्थापन और सिविल वाद को जारी रखने के आदेश को चुनौती देने वाला कोई आधार नहीं उठाया गया था। किसी अन्य कार्यवाही से, नवरतन (वर्तमान अपीलकर्ता) द्वारा खरीद और उसके प्रतिस्थापन को वर्तमान प्रतिवादी द्वारा चुनौती नहीं दी गई थी।

19. रिकॉर्ड का अवलोकन करने पर पता चला कि पीडब्ल्यू-2 नवरतन ने गवाह के कठघरे में आकर मूल बिक्री विलेख को **प्रदर्श 1** के रूप में प्रदर्शित किया। आगे उन्होंने कहा कि खरीदने के समय, उन्हें दस्तावेज दिखाए गए थे। पीडब्ल्यू-3 मलचंद मूल वादियों में से एक था जिसने विलेख के निष्पादन को भी स्वीकार किया। पीडब्ल्यू-1 रामावतार मूल वादियों में से एक था जिसने गवाही दी कि देवस्थान विभाग ने संपत्ति को

बेचने की अनुमति दी थी। प्रतिपरीक्षा में, उसने स्वीकार किया कि नवरतन को बिक्री नीलामी से नहीं है, लेकिन संपत्ति के हस्तांतरण की अनुमति सहित किसी भी दस्तावेज के संबंध में प्रतिपरीक्षा में कोई अन्य प्रश्न नहीं पूछा गया था। दस्तावेजों का अवलोकन करने पर पता चला कि यह **21.10.1988** का अनुमति पत्र पीडब्ल्यू-1 द्वारा प्रदर्शित किया गया था और वही नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

राजस्थान सरकार

और से :

वास्ते

सहायक आयुक्त,

श्री नाथूलाल अध्यक्ष

देवस्थान विभाग

मंदिर श्री गिरधारी जी पूर्वयान,

जयपुर खण्ड, जयपुर

खजान वालों का रास्ता, जयपुर

क्रमांक- टी691

दिनांक - 21.10.88

विषय- मंदिर श्री गिरधारी जी पूर्वयान, खजानों वालों का रास्ता, जयपुर को सम्बंधित क्रियावली बाबत।

क्षेत्रीय सलाहकार समिति के निर्णय दिनांक 29.12.1986 व 14.10.1988 के अनुसार मंदिर श्री गिरधारी जी पूर्वयान, खजानों वालों का रास्ता, जयपुर की कुल सम्पदा रु. 2557 वर्गफुट भूमि 2,35,000 रुपये में श्री नवरत्न अग्रवाल को नीलाम करने की स्वीकृति दी जाती है। प्राप्त विक्रय राशि की एक डीड कराई जाकर प्रति देवस्थान कार्यालय में प्रस्तुत करें।

सहायक आयुक्त (देवस्थान)

जयपुर खण्ड जयपुर

20. उपरोक्त का अवलोकन करने पर यह पता चला कि क्षेत्रीय सलाहकार समिति द्वारा **29.12.1986** और **14.10.1988** को लिए गए निर्णय के अनुसरण में, **₹2.35 लाख** के

बिक्री प्रतिफल पर **2577 वर्ग गज** भूमि बेचने की अनुमति नवरतन को दी गई थी। दस्तावेज से पता चला कि सलाहकार समिति की सलाह के बाद देवस्थान विभाग द्वारा अनुमति दी गई थी।

21. **राजस्थान पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम, 1959 की धारा 31** यह प्रावधान करती है कि सार्वजनिक ट्रस्ट से संबंधित किसी भी अचल संपत्ति की कोई भी बिक्री सहायक आयुक्त की मंजूरी के बिना **मान्य नहीं होगी**। मंजूरी के लिए आवेदन निर्धारित तरीके से किया जाएगा, लेकिन यदि आवेदन प्राप्त होने के **दो महीने** के भीतर कोई मंजूरी नहीं दी जाती है, तो यह **माना जाएगा** कि लेनदेन के लिए मंजूरी दे दी गई है। यह प्रावधान अनुमति देने के लिए बनाया गया था और सरल भाषा यह दर्शाती है कि सामान्यतः मंजूरी को अस्वीकार नहीं किया जाएगा।

22. **राजस्थान पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम की धारा 31** का प्रावधान नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

“कुछ हस्तांतरणों के लिए पूर्व मंजूरी प्राप्त करना:”

1. ट्रस्ट के दस्तावेज में दिए गए निर्देशों या इस अधिनियम या किसी अन्य कानून के तहत किसी भी न्यायालय द्वारा दिए गए किसी भी निर्देश के अधीन:

(क) किसी भी अचल संपत्ति की या पांच हजार रुपये से अधिक मूल्य की चल संपत्ति की कोई भी बिक्री, विनिमय या दान, और (ख) सार्वजनिक ट्रस्ट से संबंधित कृषि भूमि के मामले में पांच साल से अधिक की अवधि के लिए या गैर-कृषि भूमि या भवन के मामले में तीन साल से अधिक की

अवधि के लिए कोई भी पट्टा, सहायक आयुक्त की पूर्व मंजूरी के बिना **मान्य नहीं होगा।**

2. उप-धारा (1) के तहत सहायक आयुक्त की मंजूरी के लिए एक आवेदन निर्धारित तरीके और प्रारूप में किया जाएगा।

3. जहाँ, उप-धारा (1) में निर्दिष्ट किसी भी लेनदेन के संबंध में विधिवत किए गए आवेदन पर, सहायक आयुक्त, इसके प्राप्त होने के **दो महीने** के भीतर, अंतिम आदेश पारित नहीं करता है, तो यह **माना जाएगा** कि उसने उस लेनदेन के संबंध में मंजूरी दे दी है, बशर्ते कि आवेदन में लेनदेन को पर्याप्त सटीकता के साथ वर्णित किया गया हो।

4. सहायक आयुक्त उप-धारा (1) में निर्दिष्ट किसी भी लेनदेन के संबंध में मंजूरी देने से इनकार नहीं करेगा, जब तक कि उसकी राय में ऐसा लेनदेन सार्वजनिक ट्रस्ट के हितों के लिए पूर्वाग्रही होने की संभावना न हो, और मंजूरी देने से इनकार करने वाला कोई भी आदेश तब तक पारित नहीं किया जाएगा जब तक कि ऐसे सार्वजनिक ट्रस्ट के कार्यकारी न्यासी को सुनवाई का एक उचित अवसर नहीं दिया गया हो।

23. उपरोक्त ने दर्शाया कि सार्वजनिक ट्रस्ट में निहित हितों और संपत्तियों की जांच और संतुलन के लिए पूर्व मंजूरी आवश्यक थी, लेकिन यदि दो महीने के भीतर मंजूरी नहीं दी जाती है तो अनुमान का प्रावधान है। इसके अलावा, सहायक आयुक्त द्वारा इनकार करने की शक्ति पर नियंत्रण का भी प्रावधान है। इसका मतलब यह भी है कि सामान्यतः मंजूरी एक नियम है और इनकार एक अपवाद है, इस प्रकार अधिनियम की धारा 31 के प्रावधान को नकारात्मक तरीके के बजाय सकारात्मक तरीके से पढ़ा जाना आवश्यक है।

24. प्रतिवादी के विद्वान सीनियर एडवोकेट ने **नियम 35** का उल्लेख किया है, जो प्रबंधन समिति द्वारा संपत्ति के अधिग्रहण और निपटान के संबंध में शर्तों और प्रतिबंधों

का प्रावधान करता है। नियम का प्रावधान ₹2,000/- से अधिक मूल्य की किसी भी अचल संपत्ति के निपटान का प्रावधान करता है, जो सार्वजनिक नीलामी के अलावा अन्य तरीकों से प्रबंधन द्वारा किया जाएगा। जब **अधिनियम की धारा 31** के तहत बिक्री प्रतिफल के विवरण के साथ पूर्व मंजूरी के लिए एक आवेदन दायर किया जाता है, और वही मूल वादी द्वारा प्राप्त किया गया था, तो नियम के इस भाग के प्रावधान का अनुपालन न करना घातक नहीं है, जब तक कि कोई अपर्याप्त बिक्री प्रतिफल के आधार पर हस्तांतरण को चुनौती नहीं देता है। नियमों को अधिनियम की धारा 76 के तहत प्रदान किए गए अधिनियम के उद्देश्य और उद्देश्य को पूरा करने के लिए बनाया गया है। इस प्रकार, यदि बिक्री विलेख अधिनियम की धारा 31 के तहत प्रदान किए गए अनुपालन के अनुसरण में निष्पादित किया जाता है, तो लेनदेन के लिए पार्टियों की सद्भावना को किसी भी नियम के तहत चुनौती नहीं दी जा सकती है।

25. मूलतः यह वाद मकान मालिक द्वारा किरायेदार के खिलाफ दायर किया गया है जिसमें मूल किरायेदारी गुलजी की होने का आरोप लगाया गया था और उसकी मृत्यु के बाद गुलजी के कानूनी प्रतिनिधियों यानी रघुनाथ, भंवर लाल, घनश्याम, प्रकाश, हनुमान और नारायण ने गुलजी के हित को सफल किया था और उन्होंने उस हित को प्राप्त कर लिया था जो गुलजी के पास वाद-ग्रस्त संपत्ति पर था। हनुमान, घनश्याम और प्रकाश के साथ समझौते के बाद, तात्कालिक सिविल वाद उनके खिलाफ तय हो गया था लेकिन भंवर लाल और रघुनाथ के खिलाफ जारी रहा। नारायण की पत्नी को पीडब्ल्यू-5 के रूप में जांचा गया था और उसने वादी के मामले का समर्थन किया था। इसका मतलब है कि गुलजी के छह कानूनी प्रतिनिधियों में से चार ने वादी का समर्थन किया।

26. मूल प्रतिवादियों (सभी पांचों) द्वारा मूल वादियों द्वारा दायर मूल वादपत्र के संबंध में प्रस्तुत लिखित बयान का अवलोकन करने पर पता चला कि उन्होंने मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को नकार दिया था। **भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 116** **व्यतिक्रम के सिद्धांत** का प्रावधान करती है और **श्रीराम पसरीचा बनाम जगन्नाथ और अन्य (1976) 4 एससीसी 184** के मामले में "किरायेदार के व्यतिक्रम के सिद्धांत" का उल्लेख करते हुए, भारतीय कानून में भी वैधानिक मान्यता पर विचार किया गया था। यह माना गया था कि किरायेदार यह नहीं नकार सकता कि किरायेदारी की शुरुआत में मकान मालिक के पास परिसर का शीर्षक था। सामान्य कानून के तहत, मकान मालिक और किरायेदार के बीच एक वाद में पट्टे पर दी गई संपत्ति का शीर्षक अप्रासंगिक है।

27. इसके अलावा, **सुभाष चंद्र बनाम मोहम्मद शरीफ और अन्य एआईआर 1990 एससी 636** के मामले में **भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 116** के प्रावधान का उल्लेख किया गया और माननीय सुप्रीम कोर्ट ने माना कि मकान मालिक के शीर्षक को चुनौती नहीं दी जा सकती है, लेकिन बाद के मकान मालिक के व्युत्पन्न शीर्षक को चुनौती दी जा सकती है।

28. इस मामले में, मकान मालिक ने वादी संख्या 1 द्वारा गुलजी को दी गई किरायेदारी के आधार पर एक वाद दायर किया है और 26.06.1982 को दायर वादपत्र के पैरा 2 में कहा गया है कि गुलजी वादी संख्या 1 को प्रति वर्ष ₹4/- का किराया दे रहा था, लेकिन गुलजी और उसकी पत्नी की मृत्यु के बाद भंवर लाल, घनश्याम, प्रकाश, रघुनाथ और हनुमान के कब्जे में थे और वादी संख्या 1 को किराया देने के बाद, किरायेदारी का अटॉर्नमेंट किया गया था। मूल वादियों ने किराए के भुगतान में चूक,

शीर्षक से इनकार और मकान मालिक के हित के विपरीत कार्य करने के आधार पर बेदखली के लिए एक वाद दायर किया। सभी पांच प्रतिवादियों द्वारा दायर लिखित बयान यह दर्शाता है कि वादपत्र में वर्णित तथ्यों को नकार दिया गया था, जिसमें किरायेदारी का अटॉर्नमेंट और मकान मालिक और किरायेदार का संबंध और वादियों की अन्य भूमि पर कोई भी अतिक्रमण करना भी शामिल है। पूरे लिखित बयान में, प्रतिवादियों द्वारा स्वामित्व का कोई विशिष्ट दावा नहीं किया गया था। इस प्रकार, मकान मालिक के स्वामित्व या शीर्षक का इनकार एक निराधार और सामान्य था।

29. सिविल वाद के लंबित रहने के दौरान, मूल वादियों ने प्रतिवादी संख्या 3 से 5 के साथ एक समझौता किया और इसे प्रदर्श 4 के रूप में प्रदर्शित किया गया। समझौता 05.07.1989 को पार्टियों के बीच सत्यापित किया गया था और प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने समझौते पर आपत्ति नहीं जताई थी। वादियों और प्रतिवादी संख्या 3 से 5 के बीच इस समझौते के बाद, उनके बीच वाद बंद हो गया और यह केवल प्रतिवादी संख्या 1 और 2 के खिलाफ जारी रहा। इसके बाद आदेश XXII नियम 10 सीपीसी के तहत एक आवेदन 16.09.1996 को स्वीकार कर लिया गया और प्रतिवादी संख्या 1 और 2 द्वारा एक संशोधित लिखित बयान दायर किया गया।

30. पार्टियों के दलीलों का अवलोकन करने पर यह स्पष्ट रूप से पता चला कि न तो प्रतिवादी द्वारा कोई प्रति-दावा किया गया था और न ही **18.08.1988** के बिक्री विलेख को शून्य और अमान्य घोषित करने के लिए कोई प्रार्थना की गई थी। वर्तमान प्रतिवादी द्वारा दायर संशोधित लिखित बयान ने स्पष्ट रूप से संकेत दिया कि अधिनियम की धारा

31 या नियमों के नियम 35 के बारे में प्रतिवादी-प्रतिवादी संख्या 1 और 2 द्वारा कोई विशिष्ट आपत्ति नहीं उठाई गई थी।

31. प्रथम अपीलीय न्यायालय ने न केवल मकान मालिक के शीर्षक की जांच की बल्कि इसने विशेष रूप से अधिनियम की धारा 35 का उल्लेख किया जो बजट का प्रावधान करती है। ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलीय न्यायालय बिना किसी उचित विवेक के, ट्रायल कोर्ट के समक्ष विशिष्ट दलील या साक्ष्य के माध्यम से नहीं उठाए गए मुद्दे पर निष्कर्ष निकालने में सनकी विचार प्रक्रिया से प्रभावित हुआ।

32. प्रथम अपीलीय न्यायालय की शक्ति पर माननीय सुप्रीम कोर्ट के **मल्लूरू मल्लप्पा (डी) थू एलआरएस बनाम कुरुवथप्पा एआईआर 2020 सुप्रीम कोर्ट 925** के मामलों में विचार किया गया था, जिसमें **बी.वी. नागेश और अन्य बनाम एच.वी. श्रीनिवास मूर्ति (2010) 13 एससीसी 530** और **विनोद कुमार बनाम गंगाधर (2015) 1 एससीसी 391** के निर्णयों का उल्लेख किया गया था और यह देखा गया था कि प्रथम अपीलीय न्यायालय को अपने निष्कर्षों को रिकॉर्ड करने के लिए कारण देना आवश्यक है और आदेश XLI के नियम 31 सीपीसी का पालन करना चाहिए। मुद्दे 8 (ए), (बी) और (सी) पर दर्ज किए गए निष्कर्षों का अवलोकन करने पर पता चला कि अपीलीय न्यायालय का विचार था कि वादी वाद-ग्रस्त संपत्ति के शीर्षक से संबंधित कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत करने में विफल रहा है। अपीलीय न्यायालय ने **भूमि राजस्व अधिनियम की धारा 88** का भी उल्लेख किया है और यह निष्कर्ष निकाला है कि सभी भूमि जो निजी भूमि नहीं हैं, सरकार की हैं। इसके अलावा, अपीलीय न्यायालय ने मुद्दे संख्या 8(बी) पर निष्कर्षों की पुष्टि की, लेकिन 8(सी) पर फिर से राजस्थान पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम की धारा 35-बी

का उल्लेख किया। अधिनियम की धारा 35 बी के तहत ऐसा कोई प्रावधान नहीं था। यह प्रावधान नियम 35 के तहत बनाया गया था और हमने उसी का उल्लेख किया है। कानूनी स्थिति यह है कि नियम मुख्य प्रावधान के अधीनस्थ है। अधिनियम की धारा 31 को देखते हुए नियम 35 का प्रावधान अधिनियम के प्रावधान को ओवरराइड नहीं कर सकता है, इस प्रकार अपीलीय न्यायालय ने बिना विचार किए और अधिनियम के प्रावधानों पर विचार किए बिना यह निष्कर्ष निकाला कि सार्वजनिक नीलामी के बिना ऐसी संपत्ति नहीं बेची जा सकती है। अपीलीय न्यायालय प्रदर्श 6, जिसे हमने ऊपर संदर्भित किया है और पीडब्ल्यू-1 रामावतार द्वारा अपने साक्ष्य में भी स्वीकार किया गया था, पर विचार करने में विफल रहा है। मुद्दे संख्या 8 (ए) और 8 (सी) पर अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री के विपरीत हैं।

33. विद्वान अपीलीय न्यायालय ने जोर देकर कहा कि वादी अपना शीर्षक साबित करने में विफल रहा था। वादपत्र का अवलोकन करने पर पता चला कि वाद बेदखली, किराए के बकाया और स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मूल वादियों (एक सार्वजनिक ट्रस्ट और न्यासी) द्वारा दायर किया गया था। रिकॉर्ड और पीडब्ल्यू-1 और पीडब्ल्यू-3 के साक्ष्य का अवलोकन करने पर स्पष्ट रूप से पता चला कि एक सार्वजनिक ट्रस्ट देवस्थान विभाग के सहायक आयुक्त के साथ पंजीकृत था और पंजीकरण प्रमाणपत्र प्रदर्श 1/1 वादी द्वारा दायर किया गया था, इसके अलावा, वादी द्वारा यह स्थापित करने के लिए कुछ और दस्तावेज दायर किए गए थे कि संपत्ति उनकी है। अपीलीय न्यायालय का विचार था कि वादी को पट्टा, जेडीए रिकॉर्ड या भूमि राजस्व रिकॉर्ड दायर करना आवश्यक था। ऐसे मामले में

शीर्षक दस्तावेजों की मांग कानून और स्थापित स्थिति के विपरीत है। जहाँ तक बेदखली के लिए वाद का संबंध है, यह कानून का एक स्थापित प्रस्ताव है कि बेदखली के वाद में वादी को कब्जा का दावा करने के लिए वाद-ग्रस्त संपत्ति का शीर्षक साबित करना आवश्यक नहीं है।

34. अपीलीय न्यायालय को यह देखना आवश्यक था कि क्या पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध मौजूद है। इस न्यायालय के एक पूर्ण पीठ के **पुष्पा देवी बनाम गोपाल लाल रावत (सुप्रा)** के मामले में दिए गए फैसले पर इस न्यायालय की एक सह-अदालत ने **राम सिंह बनाम लाल चंद सधनानी (सुप्रा)** के मामले में भरोसा करते हुए यह माना कि किरायेदारी और वादी के शीर्षक के इनकार के मामले में, पार्टियों द्वारा दिए गए साक्ष्य के आधार पर, वादी को वादी के शीर्षक के आधार पर कब्जे के लिए एक डिक्री दी जा सकती है।

35. **भगवती प्रसाद बनाम चंद्रमुल (सुप्रा)** के मामले में यह माना गया था कि एक सामान्य नियम के रूप में, राहत पार्टियों द्वारा दी गई दलीलों पर आधारित होनी चाहिए, लेकिन यदि किरायेदारी स्थापित नहीं होती है तो वादी के शीर्षक के आधार पर और परिसर पर एक लाइसेंसधारी के रूप में प्रतिवादी के कब्जे के आधार पर डिक्री पारित की जा सकती है।

36. इस मामले में, **18.10.1992** को दायर लिखित बयान का अवलोकन करने पर पता चला कि प्रतिवादियों ने किरायेदारी और किरायेदारी के अटॉर्नमेंट को नकार दिया था। प्रतिवादियों ने गुलजी की किरायेदारी को नकार दिया था, लेकिन जोर देकर कहा कि

वाद-ग्रस्त संपत्ति उनके पूर्वज छोटीलाल के बाद से उनके कब्जे में थी। एक बयान दिया गया है कि प्रतिवादी शीर्षक के आधार पर कब्जे में हैं, लेकिन दावे के समर्थन में न तो विवरण और न ही दस्तावेज दायर किया गया था।

37. ट्रायल कोर्ट के समक्ष वाद के लंबित रहने के दौरान, प्रतिवादी संख्या 3 से 5 के बीच मूल वादियों के साथ एक समझौता 05.07.1989 को निष्पादित किया गया था और इस समझौते की पुष्टि करने के लिए पीडब्ल्यू-4 हनुमान और पीडब्ल्यू-5 श्यामा देवी को वादी द्वारा पेश किया गया था। पीडब्ल्यू-4 हनुमान ने स्वीकार किया कि उसे वाद-ग्रस्त संपत्ति को खाली करने के लिए भुगतान किया गया था, लेकिन वह इस तथ्य के बारे में अनभिज्ञ रहा कि क्या उसके पिता ने इस परिसर को किराए पर लिया था। पीडब्ल्यू-5 श्यामा देवी, जो गुलजी के बेटे की पत्नी है, ने स्वीकार किया कि उसके ससुर की मृत्यु के बाद उसके पति ने 1981 में किराया दिया था। उसने यह भी स्वीकार किया कि प्रतिवादी रघुनाथ ने बल का प्रयोग करके उसे बेदखल कर दिया है और तब से रघुनाथ के साथ संचार बंद हो गया है। वह भंवर लाल, हनुमान, घनश्याम और प्रकाश को वादी को कब्जा सौंपने के लिए भुगतान के बारे में अनभिज्ञ रही। उसी समय डीडब्ल्यू-1 रघुनाथ ने दावा किया कि संपत्ति सरकारी (नजूल) भूमि है और वह सरकारी भूमि के कब्जे में है। प्रतिपरीक्षा में उसने स्वीकार किया कि उसने नगर निगम से पट्टा प्राप्त करने के लिए आवेदन नहीं किया था। उसने यह भी स्वीकार किया कि मंदिर ट्रस्ट की संपत्ति को वादियों द्वारा वादपत्र में सही ढंग से इंगित किया गया था। उसने आगे स्वीकार किया कि मंदिर की भूमि की चारदीवारी के भीतर घर बनाए गए हैं और एक घर उसका है। उसने यह भी स्वीकार किया कि उसने बिक्री विलेख के बारे में जागरूक होने के

बावजूद इस पर कोई आपत्ति नहीं उठाई। उसने यह भी स्वीकार किया कि उसने वाद-ग्रस्त संपत्ति से संबंधित कोई दस्तावेज नहीं देखा।

38. डीडब्ल्यू-1 के अलावा, प्रतिवादियों द्वारा कोई अन्य साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया था। सभी पांच प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत लिखित बयान और बाद में संशोधित लिखित बयान का अवलोकन करने पर पता चला कि प्रतिवादियों द्वारा सार्वजनिक ट्रस्ट (वादियों) के शीर्षक के बारे में कोई गंभीर आपत्ति नहीं उठाई गई थी, लेकिन अगर मामला अन्य प्रतिवादियों के साथ समझौता किया गया था, जिसके परिणामस्वरूप प्रतिवादी संख्या 3 से 5 द्वारा वाद-ग्रस्त संपत्ति का आंशिक समर्पण हुआ, तो क्या वर्तमान प्रतिवादी, अभी भी मकान मालिक के शीर्षक का विरोध और इनकार कर सकते हैं।

39. इस मामले में, प्रतिवादी डीडब्ल्यू-1 द्वारा अपने साक्ष्य में वादी के दावे को बदनाम करने के लिए कोई भी दस्तावेज दायर नहीं किया गया था। पीडब्ल्यू-1 और पीडब्ल्यू-3 के साक्ष्य से पता चला कि भले ही संपत्ति सार्वजनिक ट्रस्ट की है और वही देवस्थान विभाग के साथ पंजीकृत थी, पंजीकरण प्रमाणपत्र के साथ अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किए गए थे और वे यह स्थापित करने के लिए पर्याप्त से अधिक हैं कि वाद-ग्रस्त संपत्ति मूल वादियों की है। यहां तक कि डीडब्ल्यू-1 ने भी मूल वादियों के स्वामित्व को स्वीकार किया। पीडब्ल्यू-4 और पीडब्ल्यू-5 ने वादी के मामले का समर्थन किया है और पीडब्ल्यू-4 के साक्ष्य को केवल इस आधार पर बदनाम नहीं किया जा सकता है कि उसने एक मूल्य के लिए वाद-ग्रस्त संपत्ति का कब्जा सौंप दिया, हालांकि प्रतिवादी के विद्वान सीनियर एडवोकेट ने इस मुद्दे को उठाया है लेकिन यह पीडब्ल्यू-4 के साक्ष्य को बदनाम करने के लिए पर्याप्त नहीं है।

40. विद्वान अपीलीय न्यायालय ने न केवल वादी के शीर्षक की जांच में प्रवेश किया बल्कि इसने उन दस्तावेजों पर भी टिप्पणी की जो वादी द्वारा प्रदर्शित किए गए थे और वही कानून के स्थापित सिद्धांतों के विपरीत है।

41. मकान मालिक और किरायेदार के बीच वाद के मामले में रिकॉर्ड पर साक्ष्य पढ़ने की कानूनी स्थिति यह निर्धारित करती है कि अपीलीय न्यायालय को यह विचार करना आवश्यक है कि क्या मकान मालिक और किरायेदार का संबंध मौजूद है, यदि नहीं तो सरल विकल्प मुद्दे को रद्द करना और पार्टियों को आगे मुकदमेबाजी के लिए जाने के लिए छोड़ना है, यदि सलाह दी जाती है। मकान मालिक और किरायेदार के संबंध पर आधारित बेदखली के लिए एक वाद हमेशा किसी अन्य दावेदार के खिलाफ शीर्षक और कब्जे के लिए वाद से अलग होता है।

42. ट्रायल कोर्ट ने रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्य पर विचार करते हुए मुद्दे संख्या 1, 2, 3 और 5 पर एक साथ निर्णय लिया और यह निष्कर्ष निकाला कि **01.12.1972** की किराए की रसीद जो प्रदर्श 2 के रूप में प्रदर्शित की गई थी, जिस पर भंवर लाल के हस्ताक्षर थे, रिकॉर्ड पर दायर की गई थी। ट्रायल कोर्ट ने **11.11.1987** को आगे अनंतिम किराया निर्धारित किया। चूक पर प्रतिवादियों के बचाव को ट्रायल कोर्ट द्वारा खारिज कर दिया गया था। इस मामले में गुलजी के तीन कानूनी प्रतिनिधियों के साथ प्रदर्श 4 समझौते को 05.07.1989 को सत्यापित और प्रमाणित किया गया था और यह साबित करने के लिए पर्याप्त है कि वर्तमान प्रतिवादी को छोड़कर, अन्य सभी कानूनी प्रतिनिधियों ने स्वीकार किया था कि गुलजी वाद-ग्रस्त संपत्ति पर किरायेदार था और उन्होंने गुलजी की मृत्यु के बाद किरायेदारी के अधिकारों का भी अटॉर्नमेंट किया है।

43. सुरेश कुमार कोहली बनाम राकेश जैन एआईआर 2018 एससी 2078 के मामले में माननीय सुप्रीम कोर्ट के सामने एक ऐसी स्थिति आई थी, जिसमें यह सवाल था कि क्या किरायेदार की मृत्यु के बाद, सफल कानूनी प्रतिनिधि सामान्य किरायेदारी या संयुक्त किरायेदारी के रूप में कब्जे में हैं। यह एच.सी. पांडे बनाम जी.सी. पॉल (1989) 3 एससीसी 77 के मामले में दिए गए निर्णय के आधार पर माना गया था कि जब मूल किरायेदार की मृत्यु हो जाती है तो कानूनी प्रतिनिधि संयुक्त रूप से किरायेदारी विरासत में लेते हैं और किरायेदारों में से एक का कब्जा सभी संयुक्त किरायेदारों का कब्जा होता है। मकान मालिक के लिए सभी कानूनी प्रतिनिधियों को पक्षकार बनाना आवश्यक नहीं है, जब उनमें से कुछ संपत्ति पर कब्जा कर रहे हों। एक संयुक्त किरायेदार के खिलाफ बेदखली की याचिका सभी संयुक्त किरायेदारों को बेदखल करने के लिए पर्याप्त है और सभी संयुक्त किरायेदार किराया नियंत्रक के आदेश से बंधे होते हैं क्योंकि संयुक्त किरायेदारी एक किरायेदारी है। इस मामले में, गुलजी के पांच प्रतिवादियों (कानूनी प्रतिनिधियों) में से तीन ने 05.07.1989 को समझौते के बाद किरायेदारी को आत्मसमर्पण कर दिया था, लेकिन वर्तमान प्रतिवादी ने बेदखली का विरोध किया है और वह अन्य प्रतिवादियों के साथ संयुक्त रूप से दायर लिखित बयान के साथ दृढ़ रहा। भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 व्यतिक्रम के नियम का प्रावधान करती है और मूल किरायेदार और किरायेदार की मृत्यु के बाद कानूनी प्रतिनिधि किरायेदारी से इनकार करने से व्यतिक्रमित हैं। गुलजी की मृत्यु के बाद, यह कानूनी उत्तराधिकारियों की एक संयुक्त किरायेदारी है लेकिन इस किरायेदारी के अधिकार को एक अलग किरायेदारी के रूप में अलग-अलग उत्तराधिकारियों में विभाजित नहीं किया जा सकता है।

44. इस मामले में प्रतिवादी-प्रतिवादी संख्या 3 से 5 ने गुलजी की किरायेदारी को स्वीकार किया था और इसके अलावा पीडब्ल्यू-5 जिसने प्रदर्श 4 पर अपने हस्ताक्षर नहीं किए थे, ने भी अपने ससुर गुलजी की किरायेदारी को स्वीकार किया था। इसी तरह डीडब्ल्यू-1 की प्रतिपरीक्षा ने भी मूल वादियों के शीर्षक/स्वामित्व को स्थापित किया। वादी-अपीलकर्ता ने यह दावा करने और साबित करने के लिए देवस्थान विभाग के दस्तावेज दायर किए हैं कि प्रश्न में संपत्ति वाद दायर करने के समय मूल वादियों की थी। इसके अलावा, जेडीए या नगर परिषद द्वारा अतिक्रमण की कोई सूचना कभी भी मूल वादियों को नहीं दी गई थी ताकि यह दिखाया जा सके कि वाद-ग्रस्त संपत्ति को सरकारी या नजूल भूमि माना जाता था।

45. अब सवाल आता है कि पीडब्ल्यू-1 और पीडब्ल्यू-3 जो सार्वजनिक ट्रस्ट के न्यासी थे, वे वादी के मामले का समर्थन करने आए, हालांकि वे मूल वादी थे। इसी तरह, पीडब्ल्यू-2 (नवरतन) अपने पंजीकृत बिक्री विलेख को साबित करने के लिए गवाह के कठघरे में आए। पीडब्ल्यू-1, पीडब्ल्यू-2 और पीडब्ल्यू-3 के साक्ष्य ने स्पष्ट रूप से सुझाव दिया कि सहायक आयुक्त से प्रदर्श 6 के रूप में अनुमति प्राप्त करने के बाद वाद-ग्रस्त संपत्ति को पीडब्ल्यू-2 नवरतन को हस्तांतरित कर दिया गया था। यह बिक्री विलेख डीडब्ल्यू-1 के संज्ञान में था और उसने कभी भी किसी भी आधार पर बिक्री विलेख को चुनौती नहीं दी। डीडब्ल्यू-1 के प्रवेश से यह भी पता चला कि उसने नगर निगम या किसी अन्य प्राधिकरण से पट्टा जारी करने के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया है।

46. प्रतिवादी-प्रतिवादी के विद्वान सीनियर एडवोकेट द्वारा उठाए गए आधार और दलीलें विद्वान अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों का बचाव करने के लिए पर्याप्त

नहीं हैं, जो न केवल विकृत हैं बल्कि रिकॉर्ड और कानून के विपरीत भी हैं, और इस प्रकार अपीलीय न्यायालय ने ट्रायल कोर्ट द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को रद्द कर दिया।

47. किरायेदार किरायेदार के रूप में रहता है और इस उद्देश्य के लिए, **भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 116** में व्यक्तिगत नियम डाला गया था। यदि किरायेदार शीर्षक से इनकार करता है या मकान मालिक के हित के खिलाफ कार्य करता है तो जोखिम भी किरायेदार के साथ चलता है। जब किरायेदार स्वेच्छा से जोखिम उठा रहा है और शीर्षक स्थापित हो गया है तो किरायेदार का बचाव निरर्थक हो जाता है।

48. उपरोक्त पर विचार किया गया, अपीलीय न्यायालय के लिए अपीलकर्ता प्रतिस्थापित वादी नवरतन के पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख की शुद्धता और प्रामाणिकता की जांच करने का कोई अवसर नहीं था। वर्तमान प्रतिवादी सहित किसी ने भी सहायक आयुक्त, देवस्थान द्वारा वर्तमान अपीलकर्ता को वाद-ग्रस्त संपत्ति हस्तांतरित करने के लिए दी गई अनुमति प्रदर्श-6 को कभी चुनौती नहीं दी।

49. **राजस्थान पब्लिक ट्रस्ट नियम** के नियम 35 में कहीं भी किसी भी अदालत की पूर्व अनुमति का प्रावधान नहीं है क्योंकि संपत्ति सार्वजनिक ट्रस्ट के पास है और वही राजस्थान पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम द्वारा शासित है। **अधिनियम की धारा 31** के तहत अपेक्षित अनुमति पहले ही प्रदर्श-6 के रूप में प्रदर्शित की जा चुकी थी और संपत्ति को हस्तांतरित करने से पहले मूल वादियों द्वारा प्राप्त की गई थी। इसके अलावा, यह अनुमति **29.12.1986** और **14.10.1988** को सलाहकार समिति की सिफारिश के आधार पर दी गई थी, इसलिए, अपीलीय न्यायालय ने नियम 35 के प्रावधान की गलत व्याख्या की है और अपने अधिकार क्षेत्र का उल्लंघन किया है।

50. धारा 31 के तहत अनुमति प्रदर्शित की गई थी और बिक्री विलेख दर्शाता है कि अनुमति के लिए आवेदन **29.09.1986** को किया गया था और **20.01.1987** को सलाहकार समिति की सिफारिश के आधार पर, वही विचार के लिए लंबित था और अनुमानित अनुमति के प्रावधान के मद्देनजर, एक अंतरिती (पब्लिक ट्रस्ट) अधिनियम की धारा 31(3) के तहत अनुमति मान सकता है। धारा 31 में इस्तेमाल की गई भाषा ने स्पष्ट रूप से संकेत दिया कि प्रावधान केवल ट्रस्ट संपत्ति के हस्तांतरण और अलगाव को विनियमित करने के लिए डाला गया था न कि संपत्ति के अलगाव या हस्तांतरण को प्रतिबंधित करने के लिए। इस मामले में, सार्वजनिक ट्रस्ट के सभी न्यासी अपीलकर्ता के पक्ष में वाद-ग्रस्त संपत्ति को हस्तांतरित करने में सर्वसम्मति थी और यह बिक्री विलेख से स्थापित है।

51. उपरोक्त सामग्री पर विचार करने के बाद, जिसे ट्रायल कोर्ट के समक्ष रिकॉर्ड पर रखा गया था, अपीलीय न्यायालय के पास नवरतन के पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख को अवैध, शून्य और अमान्य घोषित करने का कोई अवसर नहीं था, क्योंकि वर्तमान प्रतिवादी सहित किसी ने भी बिक्री विलेख को कभी चुनौती नहीं दी। इस मामले में, प्रतिवादी ने कभी भी अलग वाद दायर करके या प्रति-दावा करके बिक्री विलेख को चुनौती नहीं दी। **आदेश VIII, नियम 1 सीपीसी** के तहत एक लिखित बयान वादपत्र में दिए गए कथनों से इनकार करने के लिए दायर किया जा सकता है, लेकिन नियम 2 के तहत, प्रतिवादी वादी के दावे का विरोध करने के लिए प्रासंगिक नए तथ्य प्रस्तुत कर सकता है, लेकिन तथ्यों को स्पष्ट रूप से और विशेष रूप से बताया जाना चाहिए, न कि अस्पष्ट और सामान्य शर्तों में।

52. दलीलों के आधार पर, प्रतिवादी (प्रतिवादी) के संशोधित लिखित बयान में विशिष्ट आपत्तियां, ट्रायल कोर्ट द्वारा तीन मुद्दे - 8 (ए), 8 (बी) और 8 (सी) तैयार किए गए थे। मुद्दे संख्या 8 (बी) पर, दोनों निचली अदालतों के समवर्ती निष्कर्ष हैं, लेकिन मुद्दे संख्या 8 (ए) और 8 (सी) पर, अपीलीय न्यायालय ने ट्रायल कोर्ट द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को रद्द कर दिया है। मुद्दे संख्या 8 (ए) और 8 (सी) नीचे पुनः प्रस्तुत किए गए हैं:

“8 (अ). क्या वादवस्तु नजूल भूमि है, अतः वादीगण को वाद लाने का अधिकार नहीं है?

—प्रतिवादी

8 (स) क्या वादीगण द्वारा राजस्थान लोक न्यास अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत संपत्ति प्राप्त किये जाने के कारण वादीगण को वादवस्तु संपत्ति के बारे में वाद चलाने का अधिकार नहीं है?

—प्रतिवादी”

53. ट्रायल कोर्ट द्वारा तैयार किए गए मुद्दों ने स्पष्ट रूप से संकेत दिया कि यदि प्रतिवादी-प्रतिवादी यह स्थापित करने में सक्षम होता कि वाद-ग्रस्त संपत्ति एक **नजूल भूमि** थी तो ही मुद्दा संख्या 8 ए प्रतिवादी-प्रतिवादी के पक्ष में साबित हो सकता था, लेकिन डीडब्ल्यू-1 द्वारा इस मुद्दे का समर्थन करने के लिए कोई दस्तावेज प्रदर्शित नहीं किया गया, जो निर्णायक रूप से यह स्थापित कर सके कि वाद-ग्रस्त संपत्ति नजूल भूमि है। डीडब्ल्यू-1 की स्वीकारोक्ति यह दर्शाती है कि वाद-ग्रस्त संपत्ति वादियों (ट्रस्ट) की है और वाद-ग्रस्त संपत्ति का विवरण सही ढंग से उल्लिखित किया है। प्रति-परीक्षा में डीडब्ल्यू-1 की स्वीकारोक्ति नीचे पुनः प्रस्तुत की गई है:

मंदिर के ट्रस्टियों ने ट्रस्ट में मंदिर की जो सम्पत्ति बतायी है वह सही बतायी गयी है। यह बात सही है कि ट्रस्टियों द्वारा सम्पत्ति को चार दीवारी से महदूद बताया गई है। यह बात सही है कि उसी पक्की चार दीवारी में कच्चे पक्के मकानात बने हुए थे। उन्हीं कच्चे पक्के मकानात में ही एक मकान मेरा भी बना हुआ है। ट्रस्टियों ने चार दीवारी से महदूद सम्पत्ति को वादो की चुपचाप बेच हो तो मुझे पता नहीं। मुझे सम्पत्ति बेचने की

जानकारी करीब २०-२२ साल पहले हुई थी। मैंने कभी भी इसे विक्रय पत्र के बाबत कोई ऐतराज नहीं किया। क्योंकि मैं तो वहां आराम से रह रहा हूँ।

54. उपरोक्त से संकेत मिलता है कि **मुद्दा संख्या 8ए** पर डीडब्ल्यू-1 द्वारा कोई साक्ष्य पेश नहीं किया गया था, इसलिए अपीलीय न्यायालय ने अपनी शक्तियों का अतिक्रमण किया है और केवल मनमौजी और कल्पनाओं के आधार पर उन वादी के खिलाफ **मुद्दा संख्या 8ए** का फैसला किया जो प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष प्रतिवादी थे। उपरोक्त चर्चा का अवलोकन यह स्पष्ट करता है कि वाद-ग्रस्त संपत्ति मूल रूप से एक सार्वजनिक ट्रस्ट से संबंधित थी, जो राजस्थान पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम के तहत पंजीकृत थी, और वही अधिनियम की धारा 31 के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन करने के बाद वर्तमान अपीलकर्ता को हस्तांतरित की गई थी। ट्रायल कोर्ट ने प्रतिस्थापन की अनुमति दी थी और नए जोड़े गए वादी द्वारा सिविल वाद जारी रखने की अनुमति दी थी। इस प्रकार, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने नवरतन के पक्ष में ट्रस्ट संपत्ति के हस्तांतरण को अवैध और शून्य और अमान्य मानने में गंभीर त्रुटि की है।

55. चूंकि अपील स्वीकार कर ली गई थी और इस न्यायालय की एक समन्वित पीठ द्वारा कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए गए थे, इसलिए प्रतिवादी के विद्वान सीनियर एडवोकेट की यह दलील स्वीकार नहीं की जा सकती है कि द्वितीय अपील में, यह न्यायालय तथ्यों के प्रश्न (ट्रायल कोर्ट और प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा तय किए गए मुद्दों) पर स्पर्श नहीं कर सकता है। इसके अलावा, यह निष्कर्षों के उलटफेर का मामला है और प्रवेश के समय इस न्यायालय द्वारा तैयार किए गए प्रश्नों का जवाब रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री के आधार पर दिया जाना आवश्यक है।

56. यहां ऊपर किए गए विचार-विमर्श के आधार पर, प्रश्न संख्या 3 से 6 का उत्तर निम्नानुसार दिया गया है:

- (प्रश्न संख्या 3) हाँ, प्रथम अपीलिय न्यायालय ने यह मानने में गंभीर त्रुटि की है कि बिक्री विलेख न्यायालय की अनुमति से नहीं बनाया गया था।
- (प्रश्न संख्या 4) हाँ, प्रथम अपीलिय न्यायालय ने यह मानने में गंभीर त्रुटि की है कि नियम 1962 के नियम 35 के तहत पूर्व अनुमति आवश्यक थी।
- (प्रश्न संख्या 5) हाँ, प्रथम अपीलिय न्यायालय राजस्थान पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम के प्रावधानों, विशेष रूप से अधिनियम की धारा 31(3) के तहत प्रावधान, की सराहना करने में विफल रहा है, जिसमें सहायक आयुक्त, देवस्थान द्वारा आवेदन के दो महीने के भीतर अनुमति नहीं दिए जाने पर अनुमान का एक खंड है।
- (प्रश्न संख्या 6) हाँ, प्रथम अपीलिय न्यायालय ने न केवल गंभीर और बड़ी त्रुटि की, बल्कि इसने सिविल कानून के प्रावधान

की पूरी तरह से गलत व्याख्या की।

उपरोक्त के मद्देनजर, प्रथम अप

उपरोक्त के मद्देनजर, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने ट्रायल कोर्ट के निष्कर्ष को खारिज करते हुए प्रथम अपीलीय न्यायालय के अधिकार का उल्लंघन किया है।

अ. प्रश्न संख्या 1

57. प्रतिवादी के विद्वान सीनियर एडवोकेट ने **श्री शिवाजी बलराम हबीबट्टी बनाम श्री अविनाश मारुति पवार (सुप्रा)** के मामले में फैसले पर भरोसा करते हुए यह प्रस्तुत किया कि संपत्ति के बिक्री विलेख में कहीं भी यह नहीं कहा गया है कि प्रतिवादी किरायेदार के रूप में वाद-ग्रस्त संपत्ति के कब्जे में था। उन्होंने प्रस्तुत किया कि पीडब्ल्यू-4 और पीडब्ल्यू-5 ने कहीं भी यह स्वीकार नहीं किया कि गुलजी एक किरायेदार था। इसके अलावा, कथित तौर पर प्रतिवादी संख्या 1 भंवर लाल और प्रतिवादी संख्या 4 घनश्याम द्वारा हस्ताक्षरित **12.04.1972** की किराए की रसीद स्थापित नहीं की गई थी क्योंकि वादी भंवरलाल और घनश्याम की जांच करने में विफल रहे थे। उन्होंने आगे **किशोर कुमार बनाम श्रीमती दया (सुप्रा)** के मामले में फैसले पर भरोसा किया।

58. जैसा कि प्रतिवादी-प्रतिवादी के विद्वान सीनियर एडवोकेट द्वारा प्रस्तुत किया गया है, सामान्य तौर पर मकान मालिक और किरायेदारी का संबंध तथ्य का एक निष्कर्ष है। **रमेशचंद दौलतलाल सोनी बनाम देवीचंद हीरालाल गांधी (मृत) थू एलआर (सुप्रा)** के मामले में यह माना गया था कि पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदारी के

संबंध का प्रश्न तथ्य का प्रश्न है और द्वितीय अपील में प्रवेश नहीं किया जा सकता है। इस मामले में ट्रायल कोर्ट ने मुद्दे पर विचार किया है और अपीलकर्ता-वादी के पक्ष में एक निष्कर्ष दर्ज किया है, लेकिन अपीलीय न्यायालय ने एक विपरीत दृष्टिकोण अपनाकर निष्कर्ष को उलट दिया। प्रवेश के समय, इस न्यायालय द्वारा कानून का एक विशिष्ट महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किया गया था।

59. अब यह मुद्दा हमारे सामने है और हमें यह तय करना है कि क्या अपीलीय न्यायालय ने रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्य पर विचार करते समय कोई त्रुटि की है। पीडब्ल्यू-1 और पीडब्ल्यू-3 ट्रायल कोर्ट के समक्ष अपनी गवाही में दृढ़ रहे और उन्होंने मूल वादपत्र के संस्करण का समर्थन किया था। विवादित संपत्ति को पीडब्ल्यू-2 को बेचे जाने के बाद, पीडब्ल्यू-1 और पीडब्ल्यू-3 के रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्य को पीडब्ल्यू-4 द्वारा और समर्थन मिला। मुख्य परीक्षा में प्रस्तुत हलफनामे के पैरा 2 में पीडब्ल्यू-4 ने गुलजी की किरायेदारी और मकान मालिक द्वारा रसीद जारी करने को स्वीकार किया है, जबकि पीडब्ल्यू-4 (गुलजी की बहू) ने आगे इस तर्क को मजबूत किया कि वाद-ग्रस्त संपत्ति किरायेदार के रूप में गुलजी के कब्जे में थी। उसने पैरा 6 में यह भी कहा कि किराया उसके ससुर द्वारा भुगतान किया गया था और उसके बाद, वही घनश्याम सहित अन्य द्वारा भुगतान किया गया था। प्रति-परीक्षा में, पीडब्ल्यू-5 ने आगे प्रस्तुत किया है कि उसके पति ने ससुर की मृत्यु के बाद किराया दिया था। पीडब्ल्यू-4 और पीडब्ल्यू-5 की गवाही ने स्पष्ट रूप से संकेत दिया कि मूल वादी और गुलजी के बीच एक संबंध था।

60. दूसरी ओर, डीडब्ल्यू-1 रघुनाथ ने किरायेदारी को नकार दिया है, लेकिन यह स्वीकार किया है कि उसे हनुमान, घनश्याम और प्रकाश के साथ कोई दुश्मनी नहीं है। उसने यह भी स्वीकार किया कि इस घर में हनुमान, घनश्याम और प्रकाश भी रह रहे थे, इस प्रकार, डीडब्ल्यू-1 ने केवल किरायेदारी के दावे को नकार दिया है। उसने प्रदर्श 2 (किराए की रसीद) पर घनश्याम के हस्ताक्षर को भी नकार दिया और प्रदर्श 2 के बारे में एक विशिष्ट प्रश्न पर, इस गवाह ने प्रश्न का उत्तर निम्नलिखित तरीके से दिया है:

“प्रदर्श-2 घनश्याम के दस्तखत नहीं है। उसकी लिखावट को मैं पहचानता हूं। घनश्याम ने प्रदर्श-2 पर अपने दस्तखत माने हैं तो मानने से मैं नहीं मानता।”

61. जिस तरह से उपरोक्त प्रश्नों का उत्तर दिया गया, उससे पता चला कि केवल इनकार के उद्देश्य से, डीडब्ल्यू-1 ने रसीद प्रदर्श-2 को नकार दिया है। इस न्यायालय की जोधपुर स्थित एक समन्वित पीठ ने वेद प्रकाश बनाम विजेंद्र कुमार रामपुरी और अन्य (एस.बी. निष्पादन प्रथम अपील संख्या 7/2018, दिनांक 28.05.2019) के मामले में, यह अवलोकन किया कि किरायेदार की मृत्यु पर कानूनी प्रतिनिधियों को हितों के हस्तांतरण के मामले में, कोई भी कानूनी उत्तराधिकारी किराए की संपत्ति पर स्वतंत्र अधिकार बनाए नहीं रख सकता है।

62. उपरोक्त पर विचार करते हुए, यह मानने के लिए रिकॉर्ड पर पर्याप्त साक्ष्य हैं कि गुलजी वाद-ग्रस्त परिसर पर एक किरायेदार था और उसकी मृत्यु के बाद गुलजी के कानूनी प्रतिनिधियों को वही विरासत में मिला। समझौते प्रदर्श-4 को ट्रायल कोर्ट द्वारा सत्यापित किया गया था और यह भी वादी के तर्क को मजबूत करता है कि वाद-ग्रस्त संपत्ति गुलजी के साथ किराए पर थी और गुलजी और उसकी पत्नी की मृत्यु के बाद,

प्रतिवादियों ने किरायेदारी विरासत में ली। **05.07.1989** के समझौते और रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्य से, किरायेदारी का प्रश्न ट्रायल कोर्ट के समक्ष स्थापित हो गया था और ट्रायल कोर्ट ने सही निष्कर्ष निकाला है।

63. ट्रायल कोर्ट द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को रद्द करते समय प्रथम अपीलीय न्यायालय यह विचार करने में विफल रहा कि प्रतिवादी रघुनाथ ने अपने शेष भाइयों के साथ कब्जा विरासत में लिया और उसके भाइयों ने अपने बचाव को मजबूत करने में उसका समर्थन नहीं किया। इसके अलावा, वाद-ग्रस्त संपत्ति पर कब्जा मान्यतः उसके पिता के समय से था और गुलजी का कब्जा न तो मालिक के रूप में था और न ही अतिक्रमणकारी के रूप में। इस प्रकार, अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष विकृत और रिकॉर्ड के विपरीत हैं। इसलिए, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने ट्रायल कोर्ट द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष को रद्द करते समय गंभीर त्रुटि की है। भंवरलाल और घनश्याम की गैर-परीक्षा का इस मामले पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है। इस प्रकार, प्रश्न का उत्तर तदनुसार दिया गया है।

सी. प्रश्न संख्या 2

64. प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान सीनियर एडवोकेट ने प्रस्तुत किया कि **धारा 100 सीपीसी** के तहत हस्तक्षेप का सीमित दायरा है, लेकिन इस मामले में प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित डिक्री को उलटा गया है और इस न्यायालय ने अपील को स्वीकार करते हुए कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किया है और हम अपील के प्रवेश के

समय तय किए गए इन महत्वपूर्ण कानूनी प्रश्नों पर विचार कर रहे हैं। इसलिए, धारा 100 सीपीसी का दायरा कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न के अधीन है।

65. मकान मालिक और किरायेदारी के संबंध का मुद्दा तथ्य का एक निष्कर्ष है और यहां ऊपर की गई चर्चा ने संकेत दिया कि रिकॉर्ड पर पर्याप्त साक्ष्य उपलब्ध थे और ट्रायल कोर्ट द्वारा उन पर विश्वास किया गया था। ट्रायल कोर्ट ने साक्ष्य के आधार पर यह निष्कर्ष निकाला कि मकान मालिक और किरायेदार का संबंध मौजूद था, इसलिए ट्रायल कोर्ट द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्य के अनुसार था, लेकिन अपीलीय न्यायालय ने मकान मालिक के शीर्षक की जांच की, वह भी रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री से परे। किरायेदारी प्रदर्श 4 में स्वीकारोक्ति और किराए की रसीद प्रदर्श-2 से और साथ ही डीडब्ल्यू-4 और डीडब्ल्यू-5 की गवाही से स्थापित हुई थी। इसके अलावा, प्रतिवादी-प्रतिवादी रघुनाथ ने गुलजी के उत्तराधिकारी के रूप में वाद-ग्रस्त संपत्ति को विरासत में लिया है। भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 के मद्देनजर एक किरायेदार को किरायेदारी की शुरुआत में मकान मालिक के शीर्षक को नकारने का कोई अधिकार नहीं है और एस. थांगाप्पन बनाम पी. पद्मावती: एआईआर 1999 एससी 3584 के मामले में इसे आगे समझाया गया है।

66. अपीलीय न्यायालय यह सराहना करने में विफल रहा है कि किसी भी स्वतंत्र अधिकार को स्थापित किए बिना, प्रतिवादी-प्रतिवादी के पास शीर्षक और संबंध को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं है, जिसे मूल किरायेदार के कुछ कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा स्वीकार किया गया था। किरायेदार के कानूनी प्रतिनिधि एक-दूसरे के विपरीत रुख नहीं अपना सकते हैं। इस मामले में, पीडब्ल्यू-4 ने स्वीकार किया है कि उसने वाद-ग्रस्त

परिसर को खाली करने के लिए पैसे प्राप्त किए हैं, लेकिन यह उसके साक्ष्य को बदनाम करने के लिए पर्याप्त नहीं है। साक्ष्य केवल पैसे प्राप्त करने के लिए था न कि वादी की किरायेदारी को स्वीकार करने के लिए। प्रतिवादी-प्रतिवादी ने 05.07.1989 को समझौते के सत्यापन के समय कोई आपत्ति नहीं उठाई। आदेश XII नियम 6 सीपीसी स्वीकारोक्ति पर निर्णय का प्रावधान करता है। मूल किरायेदार की मृत्यु के बाद किरायेदारी के अधिकारों का कोई विभाजन नहीं हो सकता है।

67. इसलिए, अपीलीय न्यायालय ने ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को उलटते हुए एक गंभीर त्रुटि की है। अपीलीय न्यायालय ने न केवल साक्ष्य की गलत व्याख्या की और गलत पढ़ा, बल्कि कानून के विपरीत कार्य करने में अपने अधिकार का भी अतिक्रमण किया। प्रश्न का उत्तर तदनुसार दिया गया है।

निष्कर्ष

68. कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न संख्या 1 से 6 पर विचार करने के बाद, एक तथ्य बिल्कुल स्पष्ट है कि विद्वान ट्रायल कोर्ट ने वादी के संस्करण को स्वीकार किया है और पाया कि वादी द्वारा वर्णित और दावा किए गए तथ्य मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य से स्थापित हुए हैं जो रिकॉर्ड पर रखे गए थे, लेकिन विद्वान अपीलीय न्यायालय ने कानूनी स्थिति की गलत व्याख्या पर ओवर-स्टेप किया और वाद के दायरे से बाहर चला गया, जिसके परिणामस्वरूप विद्वान ट्रायल कोर्ट द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष अस्थिर हो गए। प्रतिवादी के विद्वान सीनियर एडवोकेट द्वारा संदर्भित निर्णय इस मामले में लागू नहीं होते हैं क्योंकि इस न्यायालय ने प्रवेश के समय पाया था कि आधार से यह महत्वपूर्ण

कानूनी प्रश्न उठता है जिस पर हमने यहां ऊपर चर्चा की है, इसलिए अब इस अपील को केवल इस आधार पर खारिज नहीं किया जा सकता है कि **धारा 100 सीपीसी** के तहत यह न्यायालय **धारा 96 सीपीसी** के तहत प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं कर सकता है।

69. उपरोक्त पर विचार करने के बाद, मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचा हूं कि ट्रायल कोर्ट द्वारा एक तर्कसंगत निर्णय पारित किया गया था, लेकिन अपीलीय न्यायालय ने ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित अच्छी तरह से स्थापित निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया है। इसलिए, अपीलीय न्यायालय ने **धारा 96 सीपीसी** के तहत प्रथम अपील को स्वीकार करने में गंभीर त्रुटि की है। द्वितीय अपील को स्वीकार किया जाना आवश्यक है और **सिविल नियमित अपील संख्या 06/2008** में **15.10.2008** के निर्णय को रद्द किया जाना चाहिए। सिविल नियमित अपील में **15.10.2008** के आदेश को रद्द करने के बाद, सिविल वाद संख्या **185/1982** में मूल निर्णय और डिक्री को बहाल किया जाना आवश्यक है।

70. उपरोक्त के मद्देनजर, अपीलकर्ता-वादी द्वारा दायर तात्कालिक एस.बी. सिविल द्वितीय अपील को प्रतिवादी-प्रतिवादी के खिलाफ निम्नलिखित तरीके से स्वीकार किया जाता है:

(i) अतिरिक्त जिला न्यायाधीश संख्या 9, जयपुर शहर, जयपुर द्वारा पारित

सिविल नियमित अपील संख्या 06/2008 में **15.10.2008** के निर्णय को

एतद्वारा रद्द किया जाता है और

(ii) सिविल न्यायाधीश (कनिष्ठ खंड), जयपुर शहर (पश्चिम), जयपुर द्वारा

बेदखली, किराए के बकाया और स्थायी निषेधाज्ञा के लिए सिविल वाद संख्या 185/1982 में **08.01.2008** के निर्णय और डिक्री को एतद्द्वारा बहाल और पुष्टि की जाती है।

(iii) प्रतिवादी-प्रतिवादी को वादी या उसके प्रतिनिधि (यों) को वाद-ग्रस्त संपत्ति का खाली कब्जा सौंपने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है।

71. लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं है।

72. डिक्री तदनुसार तैयार की जाए।

73. कोई भी लंबित आवेदन, यदि कोई हो, का निपटान किया जाता है।

(अशोक कुमार जैन), जे

प्रीति वलेचा /589

"अस्वीकरण- इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी अधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।"



Tarun Mehra
Advocate