



Judgment Reserved on: 29.05.2026

Judgment Delivered on: 19.06.2026

HIGH COURT OF UTTARAKHAND AT NAINITAL
HON'BLE SRI JUSTICE SUBHASH UPADHYAY

CIVIL REVISION NO.74 OF 2023

Hirdesh Sharma and Another

...Revisionists

Versus

Nazakat Ali Khan

...Respondent.

Counsel for the revisionists	:	Mr. B.D. Pande, learned counsel
Counsel for the respondent	:	Mr. M.S. Tyagi, learned Senior Counsel assisted by Mr. Sunil Chandra, learned counsel.

JUDGMENT: (per Mr. Subhash Upadhyay, J.)

The present civil revision under Section 25 of the Provincial Small Causes Court Act has been filed against the judgment and decree dated 10.05.2023 passed by the learned Judge, Small Causes Court/ II Additional District Judge, Haldwani, District Nainital in S.C.C. Suit No.20 of 2021, "Nazakat Ali Khan Vs. Hirdesh Sharma and Another". By the said order, learned Judge, Small Causes Courts Act decreed the suit of the respondent /plaintiff for arrears of rent, damages and eviction.

2. Learned counsel for the revisionists submits that a suit for arrears of rent, damages and eviction was filed by the plaintiff/respondent against the revisionists stating therein that the plaintiff is the owner and landlord of House No.4-297 (at present House No.4-54) at Tanakpur Road, Haldwani wherein the revisionists are occupying three rooms, kitchen and washroom as tenant @ ₹600/- per month and the rent



from 15.09.2015 to September, 2021 was due.

3. The boundaries of the suit property as described in the plaint were garden of the plaintiff in the east, road in the west, house of the plaintiff in the north and in the south a lane and, thereafter, the house of the plaintiff.

4. As per the plaint, the father of the revisionists Amarjeet Sharma S/o Buadutt Sharma was the original tenant and after the death of Amarjeet Sharma the tenancy devolved upon revisionist no.1 and the revisionist no.2, the son of Amarjeet Sharma. The revisionist no.1 filed written statement in the month of March 2022 wherein the relationship of landlord-tenant was denied and it was contended that the revisionists were never the tenant of the plaintiff.

5. It was further averred that earlier a suit was filed by the plaintiff against revisionist no.1 for eviction and arrears of rent which was dismissed and the finding recorded in the earlier suit that there was no relationship of landlord and tenant between the plaintiff and revisionist no.1 has attained finality in the Suit No.12 of 2004 decided on 12.09.2015. It was further stated in the written statement that the suit property is on a *nazool* land which was given to Shri Achhan Khan on lease and after his death his wife Chhunni Begum used to collect rent from the predecessor of the revisionists. After the death of Smt. Chhunni Begum the tenanted property is under the Municipal Board, Haldwani. In the written



statement, it was further stated that there is a dispute between legal heirs of Acchan Khan and the plaintiff.

6. In the evidence affidavit filed by the revisionist no.1 it was stated that the revisionists had vacated the suit property and are residing in a different property purchased by them from one Shri Ranjeet Singh. It was stated in the evidence affidavit that earlier the electricity bill and water bill were raised in the name of Ranjeet Singh and now the same are being raised in the name of revisionist, as such, the revisionists who had voluntarily vacated the suit property and are now residing in a different property are no longer the tenant in the suit property.

7. The learned Trial Court, on the basis of the evidence adduced before it, however, decreed the suit in favour of the plaintiff/ respondent against which the present revision has been preferred.

8. Learned counsel for the revisionists assailing the said order and in support of the revision filed before this Court has summarized his submissions as hereunder:

- 1) The revisionists had vacated the suit property and are residing in a different property purchased by them from Shri Ranjeet Singh.
- 2) The revisionist's predecessors were the tenant in the suit property and revisionists were never the tenant of plaintiff.



3) Suit No.12 of 2004 was filed earlier by the plaintiff against the revisionist no.1 which was dismissed on the ground that there was no relationship of tenant and landlord between the plaintiff and revisionist no.1, as such, the subsequent suit filed by the plaintiff was barred by principle of *res judicata*.

4) Though in the written statement, the revisionists had not stated that they had vacated the suit property and are residing in a separate property purchased from Ranjeet Singh, however, in the evidence affidavit filed before the Court a specific stand was taken to the effect that the property was purchased by the revisionist no.1 from Ranjeet Singh and the revisionists were residing in the aforesaid property and not in the suit property.

5) The documents filed before the Trial Court *viz.* documents of purchase of property, photographs and electricity bills were sufficient to prove that the revisionist no.1 and his brother revisionist no.2 were residing in a separate accommodation.

6) The finding recorded by the learned Trial Court that the revisionists were the tenant of the plaintiff and were not residing in the property purchased from Ranjeet Singh is totally perverse and is liable



to be set aside.

9. Per contra, learned counsel for the respondent /plaintiff submitted that:

1) The revisionists have changed their stand at different stages of the case. In the written statement, there was no recital that the revisionist no.1 had purchased the suit property and the revisionists had only denied the relationship of tenant and landlord.

2) Though the stand taken in the evidence affidavit (filed by revisionist no.1 on his behalf as well as on behalf of revisionist no.2), in absence of any pleading in the written statement, was inadmissible, however, the learned Trial Court considered the evidence led by the revisionist no.1 and discarded the plea of the revisionists that they had vacated the suit property and were residing in a separate property purchased by Ranjeet Singh.

3) The finding of fact recorded by the Trial Court, on the basis of the evidence adduced, led to the conclusion that the revisionists were the tenant in the suit property and the tenancy was inherited by them through their predecessors.

4) In the earlier suit filed by the plaintiff against the revisionist no.1 stating that the revisionist no.1



was a tenant in one room set, the revisionist no.1 had taken a stand that he is residing in the three room set (suit property) with his father who is the tenant and, as such, the Trial Court had recorded a finding and decided the suit by observing that respondent no.1 was not a tenant and was residing with his father in the three room set, however, after the death of Shri Amarjeet Sharma, the revisionists resided in the suit property and inherited the tenancy. Thus, the subsequent suit is not barred by principle of *res judicata* and the said issue was dealt with by the learned Trial Court.

5) In case the revisionists were disputing the title of the plaintiff in the suit property then an appropriate application under Section 23 of the Small Cause Court Act could have been filed by them, however, the revisionists have made only bald allegations in the written statement disputing the title of the plaintiff in the suit property.

6) The question of title of the plaintiff with respect to the suit property could be examined incidentally and the contention of the revisionists in the written statement that the property was a *nazool* property and there was dispute between the legal heirs of Acchan Khan was dealt with by the learned Trial



Court, on the basis of the judgment passed by this High Court in misc. writ petition WPMS No.3375 of 2019 and it was held that the plaintiff is the owner/landlord of the suit property, on the basis of the Will executed by Smt. Chhuni Begum w/o Late Shri Acchan Khan.

10. Heard learned counsel for the revisionists and the plaintiff /respondent and perused the record.

11. Learned Trial Court for adjuciation of the suit had framed the following issues:

- “1. क्या प्रस्तुत वाद के रस-जुडिकाटा के सिद्धान्त से बाधित है?
2. क्या वादी व प्रतिवादीगण के मध्य भवन स्वामी व किरायेदार के सम्बन्ध स्थापित चले आ रहे हैं, जैसा कि वादी द्वारा कहा गया है? यदि हाँ तो प्रभाव?
3. क्या प्रतिवादीगण प्रश्नगत सम्पत्ति पर 600/- रुपया प्रतिमाह की दर से किरायेदार आबाद चले आते हैं?
4. क्या प्रतिवादी द्वारा वादी के लैण्डलॉर्ड के स्वत्व होने से इन्कार किया गया है, जिससे भी वह प्रश्नगत सम्पत्ति से बेदखल होने योग्य है?
5. क्या प्रतिवादी द्वारा वादी को दिनांक 15.09.2015 से सितम्बर 2021 तक का किराया अदा नहीं किया गया, जिस कारण वह प्रश्नगत सम्पत्ति से बेदखल होने योग्य है।
6. क्या नोटिस दिनांकित 02.09.2021 की प्राप्ति के एक माह के उपरान्त प्रतिवादी प्रश्नगत सम्पत्ति से बेदखल होने योग्य है।
7. अनुतोष?”

12. The facts which are not in dispute in the present case are that:

- 1) The revisionists in the written statement had not taken a plea that the tenanted premises was vacated and they were residing in a separate house purchased from Ranjeet Singh. The said stand was taken for the first time in the evidence affidavit.
- 2) The revisionist no.1 in the earlier Suit No.12 of 2004 filed by the plaintiff had taken a stand that he is residing with his father who is a tenant of the



plaintiff.

3) The revisionists in the written statement had claimed that the suit property is on *nazool* land and was given on lease to Achhan Khan and after his death his wife Smt. Chhunni Begum used to collect rent from the predecessors of the revisionist.

4) In the evidence affidavit filed by the revisionist no.1 on his behalf and on behalf of revisionist no.2 a stand was taken that revisionists are residing in a separate house purchased from Ranjeet Singh and the tenanted portion was in possession of the revisionists till 2016 and the same was vacated thereafter in the year 2016 itself. It was also admitted that the predecessors of the revisionists were residing in the tenanted portion since 1947.

13. Learned Trial Court, on the basis of the evidence adduced before it, decided Issue No.1 to 4 and held that the suit was not barred by the principle of *res judicata* and the relationship of landlord and tenant was established between the plaintiff and the revisionists.

14. With regard to the finding that there exists a relationship of tenant and landlord between the parties, the learned Trial Court reached to the said conclusion on the basis of the fact that in the earlier Suit No.12 of 2004 the revisionist no.1 was said to be a tenant of one room and therein the



revisionist no.1 had taken a stand that he is residing with his father in three room set as his son and not as a separate tenant.

15. The learned Trial Court in Suit No.12 of 2004, as such, concluded that the relationship of tenant and landlord between the revisionist no.1 and plaintiff on the one room set alleged to be in the tenanted occupation of revisionist no.1 was not established. After the death of the father of revisionist no.1, the tenancy was inherited by him from his father Amrjeet Sharma, who was also impleaded, as party/ respondent no.2 in the earlier Suit No.12 of 2004.

16. Learned Trial Court also took note of the fact that in the written statement filed in Suit No.12 of 2004 the father of the revisionists Shri Amarjeet Sharma and the revisionist no.1 had admitted that there exists a relationship of tenant and landlord between Shri Amarjeet Sharma and the plaintiff.

17. Further the revisionists in the evidence affidavit had submitted that they were residing in the suit property since 1947 though a stand was taken that the revisionists had vacated the property in 2016. The learned Trial Court took into consideration the fact that the revisionists had changed its stand at every stage as in the written statement it was stated that the suit property is on the *nazool* land; in the evidence affidavit it was stated that the property was purchased by revisionists from Ranjeet Singh; and again a



stand was taken that the suit property was vacated in 2016.

The findings recorded by the learned Trial Court in paragraph

nos.30 to 37 of the judgment reads as under:

“30. अब चूंकि यह निर्विवाद तथ्य है कि वादी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के एक कमरे के बाबत पूर्व में एक खफीफा वाद संख्या 12/2004 योजित किया गया था, जिसमें प्रतिवादी सं० 1 हृदयेश शर्मा और उसके पिता स्व० अमरजीत शर्मा द्वारा अपना जवाबदावा दाखिल कर इस बात को स्वीकारा था कि प्रश्नगत सम्पत्ति पर अमरजीत शर्मा 600/- रुपया प्रतिमाह की दर से किरायेदार आबाद चले आते हैं जो कि विचारण न्यायालय द्वारा माना गया और तय पाया गया कि निगरानी में भी यह निर्णय यथावत रहा, जिससे अब प्रतिवादीगण पर एस्टोप्ल का सिद्धान्त लागू होता है। ऐसे में अब इस वाद में प्रतिवादीगण द्वारा उपरोक्त तथ्य से इन्कार करने का अर्थ यही है कि वह किरायेदारी की सम्पत्ति पर येन-केन-प्रकारेण कब्जा बनाये रखना चाहते हैं, जिसकी पुष्टि उनके द्वारा इस वाद में दाखिल जवाबदावे एवं साक्ष्य शपथ पत्र से भी होती है।

31. उपरोक्त वाद में प्रतिवादीगण पहले अपने जवाबदावे में यह कथन लेकर उपस्थित हुए कि प्रश्नगत सम्पत्ति अच्छन खान की थी और उनकी मृत्यु के उपरान्त यह सम्पत्ति उनकी पत्नी छुन्नी बेगम की हुई, लेकिन उनकी मृत्यु के उपरान्त, क्योंकि यह सम्पत्ति नजूल सम्पत्ति थी, इसलिये उत्तराखण्ड सरकार की हुई। इसके उपरान्त प्रतिवादीगण अपने साक्ष्य शपथ पत्र में पुनः नये कथनों के साथ उपस्थित हुए, हालांकि पक्षकार अपने दावे व जवाबदावे के कथनों से बाहर जाकर साक्ष्य नहीं दे सकते हैं। इसलिये वैसे तो प्रतिवादीगण के कथन पठनीय नहीं हैं, परन्तु न्याय की दृष्टि न्यायालय प्रतिवादीगण के उन कथनों का भी उल्लेख यहाँ करना न्यायोचित पाती है।

32. प्रतिवादीगण के साक्ष्य शपथ पत्र में कहे गये कथनों के अनुसार यह सम्पत्ति रंजीत सिंह की थी और वही इसका पहले बिजली पानी का बिल जमा करते थे और जब उन्होंने रंजीत सिंह से इकरारनामे के तहत मलबे सहित यह सम्पत्ति खरीद ली तो वह इस सम्पत्ति के मालिक हुए। आगे चलकर उनके द्वारा कुछ फोटोग्राफ कागज संख्या 33ग/3 लगायत 5 दाखिल किये हैं, जो कि प्रतिवादीगण के अनुसार वादी की प्रश्नगत सम्पत्ति व उनकी कब्जे वाली सम्पत्ति, जो कि अलग-अलग हैं, के हैं। प्रतिवादीगण के द्वारा इन फोटोग्राफस के माध्यम से यह कहने का प्रयास किया गया कि रंजीत सिंह की सम्पत्ति और अच्छन खान की सम्पत्ति दोनों अलग-अलग हैं और वह लोग रंजीत सिंह के सम्पत्ति पर रह रहे हैं तथा उनके द्वारा अच्छन खान की सम्पत्ति का कब्जा पहले ही वादी को सौंप दिया था।

33. सर्वप्रथम यदि प्रतिवादीगण द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा वादी को दे दिया था तो उनके द्वारा अपने जवाबदावे में यही कथन लेकर आने चाहिए थे, लेकिन प्रतिवादीगण ने अपने जवाबदावे में तो ऐसे कोई कथन ही नहीं किये तथा अपने साक्ष्य शपथ पत्र में इस बात का कहीं खुलासा किया कि उन्होंने वादी को उसकी सम्पत्ति का कब्जा कब दे दिया था। इसके अतिरिक्त दाखिल फोटोग्राफ को साबित नहीं कराया गया कि यह विवादित भवन के हो, बल्कि बहस के दौरान भी विवादित भवन और अपने भवन की पुताई के रंग को लेकर बहस की गयी और न्यायालय को दोनों सम्पत्ति अलग-अलग होना बताया गया, जबकि इस मामले में दो अलग-अलग बिल्डिंग होने का कोई विवाद प्रतिवादीगण द्वारा पूर्व में उठाया ही नहीं गया और अब भी इस तरह के साक्ष्य से अपने कथनों को साबित करने का प्रयास किया गया, जो कि कतई भी साक्ष्य में पठनीय दस्तावेज नहीं है।

34. इसके अतिरिक्त प्रतिवादीगण द्वारा उपरोक्त वाद में सूची सबूत 33ग से 33ग/2 सम्बन्धित बही नम्बर एवं बिजली, पानी के बिल व संयोजन आदि के प्रपत्र कागज संख्या 33ग/6 लगायत 25 दाखिल किये गये हैं जो कि प्रतिवादी सं०-1 हृदयेश शर्मा और रंजीत सिंह के नाम है। इन सब के बाबत न्यायालय का मत है कि बही नम्बर अच्छन खान से सम्बन्धित प्रपत्र है, जिस पर प्रतिवादीगण के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति का विवरण इस सम्पत्ति से मेल नहीं खाता है। इस पर वादी द्वारा



स्पष्ट किया गया कि अच्छन खान के पास उस जगह और भी सम्पत्ति मौजूद है तथा इस सम्पत्ति में बाद में निर्माण इत्यादि भी हुआ है। ऐसे में प्रतिवादीगण के तर्क आधारहीन हो जाते हैं।

35. जहाँ तक बिजली पानी इत्यादि के बिल का प्रश्न है, इस पर **न्यायालय का मत है कि** बिजली व पानी के संयोजन के आधार पर किसी भी व्यक्ति को सम्पत्ति का मालिक नहीं माना जा सकता है। इसलिये दाखिल बिजली व पानी के बिल की फोटोप्रतियों का कोई लाभ प्रतिवादीगण को नहीं दिया जा सकता है। हालांकि स्वयं प्रतिवादीगण आगे यह कहकर चले आ रहे हैं कि प्रश्नगत सम्पत्ति व जिस सम्पत्ति में वह रह रहे हैं, वह पृथक-पृथक हैं। ऐसे में प्रतिवादीगण द्वारा अपने ही कथनों के विपरीत जाकर कथन किये जा रहे हैं।

36. प्रतिवादीगण के अनुसार उनके द्वारा यह सम्पत्ति रंजीत सिंह से क़य की गयी है, जिसके बाबत उसके द्वारा सूची सबूत 51ग से एक फोटो व अपंजीकृत इकरारनामा दाखिल किया गया है, जिसके प्रतिवादीगण द्वारा साबित भी नहीं कराया गया है। इसके अतिरिक्त प्रतिवादीगण द्वारा बहस में इस तथ्य को न्यायालय द्वारा पूछने पर भी स्पष्ट नहीं किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति के मालिक रंजीत सिंह कैसे हुए। दाखिल इकरारनामा अपंजीकृत अभिलेख है, जिसे साबित करने तक का प्रयास प्रतिवादीगण द्वारा नहीं किया गया है। ऐसे में स्पष्ट प्रदर्शित होता है कि प्रतिवादीगण बेहद चालाकी से बार-बार अपने कथनों को बदल रहे हैं और मिथ्या साक्ष्य एकत्रित कर पत्रावली में दाखिल कर रहे हैं।

37. उपरोक्त वाद में एक तरफ प्रतिवादीगण पूर्व खफीफा वाद संख्या 12/2004 में वादी को प्रश्नगत सम्पत्ति का मालिक होना एवं अपने पिता अमरजीत शर्मा को इस सम्पत्ति पर 600/-रुपया प्रतिमाह की दर से किरायेदार होना स्वीकार कर चुके हैं और उनके द्वारा इस तथ्य को भी स्वीकार किया गया कि वह लोग अपने पिता के साथ उनका परिवार होने की हैसियत पर प्रश्नगत सम्पत्ति पर निवास कर रहे हैं, जिससे स्पष्ट है कि स्व० अमरजीत शर्मा की मृत्यु के उपरान्त प्रतिवादीगण को बतौर वारिसान इस सम्पत्ति की किरायेदारी प्राप्त हुई है।"

18. With regard to the fact that the property was a *nazool* land the learned Trial Court took into consideration the registered sale deed filed by the plaintiff of the year 1935 of Late Achhan Khan and the order passed by the High Court of Uttarakhand in WPMS No.3375 of 2019 which was paper no.52-C/2. The learned Trial Court also took into consideration the statement of Jayant Kumar, DW-2 an employee of the Nagar Nigam and DW-3 Chandan Singh an employee of the PWD Department.

19. The finding recorded by the learned Trial Court in paragraph nos.38 to 48 of the order reads as under:

"38. प्रतिवादीगण द्वारा अपने जवाबदावे में वादी के मालिकाना हक से इन्कार कर इस सम्पत्ति को सरकार की सम्पत्ति होना बताया है। इस पर न्यायालय यह स्पष्ट



करना आवश्यक पाती है कि वादी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति खुदाबक्श की होना बताया गया था, जिससे अच्छन खान द्वारा यह सम्पत्ति वर्ष 1935 में क़य की गयी थी और उनकी मृत्यु के उपरान्त यह सम्पत्ति उनकी पत्नी छुन्नी देवी को प्राप्त हुई। वादी द्वारा अपने कथनों के समर्थन में 1935 की रजिस्ट्री की सत्य प्रतिलिपि कागज संख्या 49ग/2 लगायत 6 पत्रावली में दाखिल की गयी हैं। ऐसे में वादी द्वारा अपने कथनों को विश्वसनीय साक्ष्य से, जो कि एक रजिस्टर्ड दस्तावेज है और वर्ष 1935 का है, से सिद्ध किया गया है, जिसे पृथक से साबित करने की आवश्यकता नहीं है।

39. इसके अतिरिक्त यहाँ पर यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अच्छन खान की मृत्यु के बाद उसके भाई गुच्छन खान के बच्चों ने छुन्नी बेगम के विरुद्ध अच्छन खान की सम्पत्ति के बाबत सिविल व रेवन्यू के कई मुकदमे किये। छुन्नी बेगम इन सभी मुकदमों में अच्छन खान की सम्पत्ति की मालिक होना पायी गयी, जिसे माननीय उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय द्वारा भी रिट पिटीशन (एम/एस) नं० 3375/2019 में माना गया, जिसकी प्रति पत्रावली में सूची सबूत 52ग/2 लगायत 31 मौजूद हैं।

40. इसके उपरान्त प्रश्नगत सम्पत्ति पर छुन्नी बेगम की वसीयत के आधार पर वादी का नाम दर्ज हुआ, जिसके बाबत नकल खतौनी 52ग/40 लगायत 41, वादी द्वारा दाखिल की गयी है। इसके अतिरिक्त पत्रावली में नगर पालिका में भी वादी का नाम प्रश्नगत सम्पत्ति में बतौर मालिक चला आता है, जिसके बाबत न केवल नगरपालिका के गृह कर निर्धारण की प्रति 9ग व उसकी रसीद 10ग पत्रावली पर दाखिल की गयी है, बल्कि वादी द्वारा स्वयं पूर्व में खफीफा वाद संख्या 12/2004 के निर्णय की प्रति एवं नगर पालिका की कर निर्धारण की प्रति वर्ष 2006-11 की सत्य प्रतिलिपि सूची सबूत 26ग से 26/2 लगायत 8 दाखिल की हैं।

41. वादी द्वारा अपने कथनों को अपने बयान व साक्ष्य के माध्यम से सिद्ध किया गया है जबकि प्रतिवादीगण द्वारा हर जगह अपने बयानों व कथनों को बदला गया है। प्रतिवादीगण द्वारा हृदयेश शर्मा को डी०डब्ल्यू०-1 के रूप में परीक्षित कराया गया, जिसमें उसके द्वारा यह कथन किया गया कि—जिस भवन में वह रह रहा है उसमें वर्ष 2016 से पूर्व उसका नाम दर्ज नहीं है उसे उस समय की स्थिति ज्ञात नहीं है तथा वर्ष 2016 के उपरान्त नगरपालिका में रोक के कारण उसका नाम दर्ज नहीं हुआ। वादी द्वारा अनुचित तरीके से अपना नाम नगरपालिका में दर्ज करा लिया गया है। उसे प्रश्नगत सम्पत्ति में बतौर किरायेदार दर्ज होने की पहले कोई जानकारी नहीं थी।

42. इस प्रकार इस गवाह को यह पूर्ण जानकारी चली आती है कि प्रश्नगत सम्पत्ति पर वादी का नाम बतौर मालिक तथा उसके व उसके पिता का नाम बतौर किरायेदार दर्ज चला आता है, लेकिन बावजूद इसके, उसके द्वारा कोई कार्यवाही न किया जाना तथा पूर्व खफीफा वाद में इस सम्पत्ति पर अपने पिता को 600/- रुपया प्रतिमाह की दर से किरायेदार स्वीकारना, प्रतिवादीगण के उपरोक्त वाद के कथनों के विरुद्ध जाता है और इससे प्रतिवादीगण के इस प्रकार के कथनों से स्पष्ट प्रदर्शित होता है कि प्रतिवादीगण न्यायालय में स्वच्छ हाथों से उपस्थित नहीं हुए हैं।

43. प्रतिवादीगण द्वारा जयंत कुमार गवाह जो कि नगर निगम में कार्यरत है, को बतौर डी०डब्ल्यू०-2 प्रस्तुत किया गया जिसमें गवाह द्वारा मुख्य परीक्षा में ही यह कथन किया गया कि—वादी का नाम प्रश्नगत सम्पत्ति के बाबत 17 कमरे दर्ज अभिलेख होने की बात कहते हुए वादी का नाम दर्ज होने की बात कही।

44. इसके अतिरिक्त जिरह में इस गवाह ने स्पष्ट कथन किया कि—उसे वर्ष 2006 से वर्ष 2011 तथा वर्ष 2016 से वर्ष 2021 के मटकी रजिस्टर की जानकारी नहीं है उसने मौके पर भवन नहीं देखा। वह वर्ष 2006 से वर्ष 2011 से सम्बन्धित मटकी रजिस्टर न्यायालय में लेकर नहीं आया है। उसे इस बात की जानकारी नहीं है कि अमरजीत शर्मा अथवा उनके पुत्र हृदयेश शर्मा व कमल शर्मा के नाम मोहल्ला टनकपुर रोड के किसी मकान के नाम कर निर्धारण नगर निगम द्वारा किया गया हो।

45. इस प्रकार इस गवाह के बयान प्रतिवादीगण को किसी प्रकार का कोई लाभ नहीं पहुंचाते हैं, बल्कि इसके बयान से वादी के ही कथनों को बल मिलता है।

46. इसी प्रकार प्रतिवादीगण द्वारा डी०डब्ल्यू०-3 चन्दन सिंह सिजवाली को



परीक्षित कराया गया जो कि पी0डब्ल्यू0डी0 विभाग में कार्यरत हैं, ने अपनी मुख्य परीक्षा में यह कथन किया कि—नजूल रजिस्टर संख्या 9 जो वह अपने साथ लाया है, में अच्छन खान, नजाकत खान व छुन्नी बेगम में से किसी के नाम पर कोई भी सम्पत्ति अंकित नहीं है।

47. इस गवाह से जब जिरह की गयी तो उसने स्पष्ट बयान दिया कि—यह रजिस्टर वर्ष 1934 से पहले का है इसके बाद से इस रजिस्टर में आज दिन तक कोई नये इन्द्राज दर्ज नहीं किये गये है। नजूल रजिस्टर में मात्र जमीन का विवरण है। उस पर निर्मित भवनों का कोई विवरण नहीं है। उसे मालूम है कि नजूल भूमियों की भी रजिस्ट्री बैनामा रजिस्ट्रार कार्यालय में हुआ करती थी।

48. ऐसे में यह स्पष्ट हो जाता है कि प्रतिवादीगण ने बेहद चालाकी से वर्ष 1934 से पूर्व के रजिस्टर को गवाह के माध्यम से न्यायालय में साबित कराया, जबकि प्रश्नगत सम्पत्ति वर्ष 1935 में विक्रय की गयी थी और उसके उपरान्त हस्तान्तरित होकर अंततः वादी के नाम दर्ज हुई जो कि वादी द्वारा पूर्णतः सिद्ध किया गया है। प्रतिवादीगण द्वारा नगर निगम हल्द्वानी से सूचना का अधिकार के तहत सूचना चाही गयी थी, लेकिन दाखिल सूचना अस्पष्ट है, क्योंकि खुदा बक्श द्वारा तो यह सम्पत्ति 1935 में ही विक्रय कर दी गयी थी, इसलिये प्रतिवादीगण द्वारा दाखिल यह सूचना केवल न्यायालय का ध्यान भटकाने के लिये दाखिल की है, जो कि स्पष्ट प्रदर्शित होता है।”

20. The issue with regard to the *locus* and title of the plaintiff with regard to the suit property could be considered as merely incidental in issue and not directly and substantially. The Hon'ble Apex Court in the case of **Dr. Ranbir Singh Vs. Asharfi Lal 1995 (6) SCC 580** held that the question of title may be examined incidentally but cannot be decided conclusively in an eviction suit and it was held in paragraph no.9 of the said judgment as follows:

“9. It may be pointed out that it is well-settled law that the question of title of the property is not germane for decision of the eviction suit. In a case where a plaintiff institutes a suit for eviction of his tenant based on the relationship of the landlord and tenant, the scope of the suit is very much limited in which a question of title cannot be gone into because the suit of the plaintiff would be dismissed even if he succeeds in proving his title but fails to establish the privity of contract of tenancy. In a suit for eviction based on such relationship the Court has only to decide whether the defendant is the tenant of the plaintiff or not, though the question of title if disputed, may incidentally be gone into, in connection with the primary question for determining the main question about the relationship between the litigating parties. In LIC v. India Automobiles & Co. [(1990) 4 SCC 286] (SCC pp. 300-02, para 21) this Court had an occasion to deal with similar controversy. In the said decision this Court observed that in a suit for eviction between the



landlord and tenant, the Court will take only a prima facie decision on the collateral issue as to whether the applicant was landlord. If the Court finds existence of relationship of landlord and tenant between the parties it will have to pass a decree in accordance with law. It has been further observed that all that the Court has to do is to satisfy itself that the person seeking eviction is a landlord, who has prima facie right to receive the rent of the property in question. In order to decide whether denial of landlord's title by the tenant is bona fide the Court may have to go into tenant's contention on the issue but the Court is not to decide the question of title finally as the Court has to see whether the tenant's denial of title of the landlord is bona fide in the circumstances of the case."

21. Thus, the finding of fact recorded by the learned Trial Court on the question as to whether the plaintiff was the owner /landlord of the property and the relationship of tenant and landlord existed between the revisionists and the respondent are based on proper appreciation of facts and cannot be termed to be perverse.

22. The other finding recorded by the learned Trial Court that the suit was not barred by principle of *res judicata* is also based on proper appreciation of the evidence placed before it and cannot be termed to be perverse.

23. Learned counsel for the revisionists had argued that the finding recorded by the learned Trial Court that the revisionists were residing in the suit property and were not residing in a separate property purchased by them from Shri Ranjeet Singh is perverse. He submitted that the agreement to sell, other evidence and the photographs enclosed were sufficient to demonstrate that the revisionist was residing in a separate property other than the suit property.

24. This Court had considered the finding recorded by



the learned Trial Court on the said aspects which are as follows:

“32. प्रतिवादीगण के साक्ष्य शपथ पत्र में कहे गये कथनों के अनुसार यह सम्पत्ति रंजीत सिंह की थी और वही इसका पहले बिजली पानी का बिल जमा करते थे और जब उन्होंने रंजीत सिंह से इकरारनामे के तहत मलबे सहित यह सम्पत्ति खरीद ली तो वह इस सम्पत्ति के मालिक हुए। आगे चलकर उनके द्वारा कुछ फोटोग्राफ कागज संख्या 33ग/3 लगायत 5 दाखिल किये हैं, जो कि प्रतिवादीगण के अनुसार वादी की प्रश्नगत सम्पत्ति व उनकी कब्जे वाली सम्पत्ति, जो कि अलग-अलग है, के हैं। प्रतिवादीगण के द्वारा इन फोटोग्राफस के माध्यम से यह कहने का प्रयास किया गया कि रंजीत सिंह की सम्पत्ति और अच्छन खान की सम्पत्ति दोनों अलग-अलग हैं और वह लोग रंजीत सिंह के सम्पत्ति पर रह रहे हैं तथा उनके द्वारा अच्छन खान की सम्पत्ति का कब्जा पहले ही वादी को सौंप दिया था।

33. सर्वप्रथम यदि प्रतिवादीगण द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा वादी को दे दिया था तो उनके द्वारा अपने जवाबदावे में यही कथन लेकर आने चाहिए थे, लेकिन प्रतिवादीगण ने अपने जवाबदावे में तो ऐसे कोई कथन ही नहीं किये तथा अपने साक्ष्य शपथ पत्र में इस बात का कहीं खुलासा किया कि उन्होंने वादी को उसकी सम्पत्ति का कब्जा कब दे दिया था। इसके अतिरिक्त दाखिल फोटोग्राफ को साबित नहीं कराया गया कि यह विवादित भवन के हो, बल्कि बहस के दौरान भी विवादित भवन और अपने भवन की पुताई के रंग को लेकर बहस की गयी और न्यायालय को दोनों सम्पत्ति अलग-अलग होना बताया गया, जबकि इस मामले में दो अलग-अलग बिल्डिंग होने का कोई विवाद प्रतिवादीगण द्वारा पूर्व में उठाया ही नहीं गया और अब भी इस तरह के साक्ष्य से अपने कथनों को साबित करने का प्रयास किया गया, जो कि कतई भी साक्ष्य में पठनीय दस्तावेज नहीं है।

34. इसके अतिरिक्त प्रतिवादीगण द्वारा उपरोक्त वाद में सूची सबूत 33ग से 33ग/2 सम्बन्धित बही नम्बर एवं बिजली, पानी के बिल व संयोजन आदि के प्रपत्र कागज संख्या 33ग/6 लगायत 25 दाखिल किये गये हैं जो कि प्रतिवादी सं0-1 हृदयेश शर्मा और रंजीत सिंह के नाम है। इन सब के बाबत न्यायालय का मत है कि बही नम्बर अच्छन खान से सम्बन्धित प्रपत्र है, जिस पर प्रतिवादीगण के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति का विवरण इस सम्पत्ति से मेल नहीं खाता है। इस पर वादी द्वारा स्पष्ट किया गया कि अच्छन खान के पास उस जगह और भी सम्पत्ति मौजूद है तथा इस सम्पत्ति में बाद में निर्माण इत्यादि भी हुआ है। ऐसे में प्रतिवादीगण के तर्क आधारहीन हो जाते हैं।

35. जहाँ तक बिजली पानी इत्यादि के बिल का प्रश्न है, इस पर न्यायालय का मत है कि बिजली व पानी के संयोजन के आधार पर किसी भी व्यक्ति को सम्पत्ति का मालिक नहीं माना जा सकता है। इसलिये दाखिल बिजली व पानी के बिल की फोटोप्रतियों का कोई लाभ प्रतिवादीगण को नहीं दिया जा सकता है। हालांकि स्वयं प्रतिवादीगण आगे यह कहकर चले आ रहे हैं कि प्रश्नगत सम्पत्ति व जिस सम्पत्ति में वह रह रहे हैं, वह पृथक-पृथक हैं। ऐसे में प्रतिवादीगण द्वारा अपने ही कथनों के विपरीत जाकर कथन किये जा रहे हैं।

36. प्रतिवादीगण के अनुसार उनके द्वारा यह सम्पत्ति रंजीत सिंह से क्रय की गयी है, जिसके बाबत उसके द्वारा सूची सबूत 51ग से एक फोटो व अपंजीकृत इकरारनामा दाखिल किया गया है, जिसके प्रतिवादीगण द्वारा साबित भी नहीं कराया गया है। इसके अतिरिक्त प्रतिवादीगण द्वारा बहस में इस तथ्य को न्यायालय द्वारा पूछने पर भी स्पष्ट नहीं किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति के मालिक रंजीत सिंह कैसे हुए। दाखिल इकरारनामा अपंजीकृत अभिलेख है, जिसे साबित करने तक का प्रयास प्रतिवादीगण द्वारा नहीं किया गया है। ऐसे में स्पष्ट प्रदर्शित होता है कि प्रतिवादीगण बेहद चालाकी से बार-बार अपने कथनों को बदल रहे हैं और मिथ्या साक्ष्य एकत्रित कर पत्रावली में दाखिल कर रहे हैं।”



25. This Court has also considered the copy of the unregistered agreement filed by the revisionist no.1 before the learned Trial Court which reveals that there was no boundary mentioned in the said agreement. Copy of the said agreement which was filed before the learned Trial Court reads as under:

“इकरारनामा / सम्पत्ति क्रयनामा

मैं कि हृदयेश शर्मा, पुत्र स्वर्गीय श्री अमरजीत शर्मा, निवासी तनकपुर रोड, वार्ड न0-4, हल्द्वानी, जिला नैनीताल का हूँ और इस इकरारनामे / सम्पत्ति क्रयनामे का प्रथम पक्ष हूँ तथा आप श्री रन्जीत सिंह, पुत्र स्व0 ईश्वर सिंह, निवासी मोंगा, पंजाब के हैं तथा इस इकरारनामे / सम्पत्ति क्रयनामे में द्वितीय पक्ष हैं।

द्वितीय पक्ष का एक बहुत पुश्तैनी मकान टनकपुर रोड, वार्ड न0-4, हल्द्वानी, जनपद नैनीताल में स्थित है। जिस मकान को आप प्रथम पक्ष हृदयेश शर्मा द्वारा माह अप्रैल, 2014 में मुब0- 9,75,000/- रुपये मय माल मलुबा के क्रय कर लिया गया है। उक्त मकान जो कि 35x45 वर्ग फिट पर बना हुआ है तथा बहुत पुराना निर्मित है उक्त इकरारनामे मध्ये मकान की मुबा0-5,00,000/- रुपये प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष मकान स्वामी को नकद अदा कर दी गयी है तथा पेष धनराशि मुबा0-4,75,000/- रुपया दिनांक 21.04.2016 को नकद अदा कर दिया गया है।

अब उक्त मकान से संबन्धित प्रथम पक्ष से द्वितीय पक्ष ने कोई लेना-देना शेष नहीं रह गया है तथा उक्त मकान का कब्जा प्रथम पक्ष को मौके पर दे दिया गया है। इसलिए यह इकरारनामा/क्रयनामा आज दिनांक 21.04.2016 को तहरीर रुबरु गवाहान के कर दिया गया है ताकि सनद रहे व वक्त जरूरत काम आ सकें।

ह0 प्रथम पक्ष क्रेता

ह0 द्वितीय पक्ष मकान विक्रेता

गवाह। 1) पीताम्बर दत्त विहारी

2) श्याम बिहारी लाल कष्यम

R/o राजपुरा हाल निवासी नैनीताल”

26. The said agreement, admittedly, was an unregistered agreement wherein there was no boundaries of the alleged house purchased by the revisionist no.1 from Ranjeet Singh. The said unregistered agreement was not admissible in evidence. The learned Trial Court thus rightly concluded that the revisionists failed to prove that the photographs enclosed by them were of different building and in absence of any such stand taken in the written statement the said evidence was not trustworthy. Here it would be



apposite to take into consideration the view taken by the Hon'ble Apex Court that any amount of proof offered without pleadings is generally of no relevance. The Hon'ble Apex Court in the case of **Shivshankara Vs. H.P. Vedavyasa Char, (2023) 13 SCC 1** in para 64 has held as hereunder:

64. In the decision in Duggi Veera Venkata Gopala Satyanarayana v. Sakala Veera Raghavaiah [Duggi Veera Venkata Gopala Satyanarayana v. Sakala Veera Raghavaiah, (1987) 1 SCC 254] this Court agreed with the observation made in the earlier decision in Hasmat Rai v. Raghunath Prasad [Hasmat Rai v. Raghunath Prasad, (1981) 3 SCC 103] that any amount of proof offered without pleadings is generally of no relevance. In Duggi Veera Venkata Gopala Satyanarayana [Duggi Veera Venkata Gopala Satyanarayana v. Sakala Veera Raghavaiah, (1987) 1 SCC 254] with respect to the aforesaid observations in Hasmat Rai [Hasmat Rai v. Raghunath Prasad, (1981) 3 SCC 103] this Court held, "we respectfully agree with the above statement of law and reiterate the same". Further, it is also relevant to refer to para 85.6 of the decision in Union of India v. Ibrahim Uddin [Union of India v. Ibrahim Uddin, (2012) 8 SCC 148 : (2012) 4 SCC (Civ) 362] , which reads thus : (Ibrahim Uddin case [Union of India v. Ibrahim Uddin, (2012) 8 SCC 148 : (2012) 4 SCC (Civ) 362] , SCC p. 182)

"85.6. The court cannot travel beyond the pleadings as no party can lead the evidence on an issue/point not raised in the pleadings and in case, such evidence has been adduced or a finding of fact has been recorded by the court, it is just to be ignored. Though it may be a different case where in spite of specific pleadings, a particular issue is not framed and the parties having full knowledge of the issue in controversy lead the evidence and the court records a finding on it."

27. Thus, the finding recorded by the learned Trial Court that the revisionists failed to prove that they were residing in a separate property purchased by Ranjeet Singh cannot be said to be perverse.

28. This Court has also considered the finding recorded by the learned trial Court with respect to issue no.5 and 6 wherein the learned Trial Court on the basis of the evidence



adduced has recorded a finding that the notice dated 02.09.2021 was received by the revisionst and he was in default of payment of rent. The said finding recorded by the learned Trial Court does not suffer from any material irregularity and in absence of any cogent evidence by the revisionists this Court is in agreement with the reasoning given by the Trial Court on the said issue.

29. Thus, looking into the entire findings recorded by the learned Trial Court, this Court is of the firm opinion that there is no perversity in the order passed by the learned Trial Court.

30. In view of the above, the revision fails and the same is, accordingly, dismissed.

31. As a sequel thereto, the miscellaneous applications, if any pending, shall stand closed.

SUBHASH UPADHYAY, J.

Dt:19.06.2026
Sukhbant

**SUKHBA
NT SINGH**

Digitally signed by SUKHBANT SINGH
DN: c=IN, o=HIGH COURT OF UTTARAKHAND,
ou=HIGH COURT OF UTTARAKHAND,
2.5.4.20=71978f9c61bfde0ba69967c787b1764
ea7bc7dd129a8a6380d49b1885e628615,
postalCode=263001, st=UTTARAKHAND,
serialNumber=2D8B71B8D8E345F6B7F95B1D
D4FB4BEBD2B7D72C42261361AED33172F152
148D, cn=SUKHBANT SINGH
Date: 2026.06.19 14:01:39 +05'30'