अपर जनपद एवं सत्र न्यायालय, कोर्ट संख्या–11, अलीगढ़

पीठासीन अधिकारी–पी0 के0 जयन्त, (उच्चतर न्यायिक सेवा)

(J.O. Code No.–UP6478)

लघुवाद निगरानी संख्या–23/2023

CNR No.-UPAL010029242023

उमेश कुमार पुत्र मदन लाल, किरायेदार दुकान, जो मकान सं0–9/20 कनवरीगंज रोड, अलीगढ़ में स्थित है। **.....निगरानीकर्ता/प्रतिवादी/किरायेदार**

बनाम

श्रीमती विजय लक्ष्मी पत्नी गिर्राज किशोर, निवासी मकान सं0–9/20, कनवरीगंज रोड,अलीगढ़

.....प्रत्यर्थी/वादिनी/मकानदार

निर्णय

प्रस्तुत निगरानी, निगरानीकर्ता/प्रतिवादी/किरायेदार की ओर से धारा–25 लघुवाद अधिनियम के अन्तर्गत लघुवाद संख्या–42/2015 विजय लक्ष्मी बनाम उमेश कुमार में विद्वान लघुवाद न्यायाधीश, अलीगढ द्वारा पारित निर्णय व आज्ञप्ति दिनांकित 17.01.2023 के विरूद्ध संस्थित की गई है। विद्वान विचारण न्यायालय ने आलोच्य निर्णय द्वारा निगरानीकर्ता/किरायेदार की प्रश्नगत दुकान से बेदखली एवं हर्जा इस्तेमाल की अदायगी का आदेश पारित किया गया है, जिससे क्षुब्ध होकर यह निगरानी, निगरानीकर्ता/किरायेदार द्वारा संस्थित की गई है।

2. निगरानीकर्ता/किरायेदार की ओर से निगरानी में कथन किया गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा आलोच्य निर्णय व डिक्री पारित करते समय विधि एवं तथ्यों की त्रुटि की गई है, विद्वान विचारण न्यायालय अपने निहित क्षेत्राधिकार का सही प्रकार से प्रयोग करने में असफल रहा है। आलोच्य निर्णय व डिक्री पारित करते समय पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य का सम्यक परिशीलन नहीं किया गया है। विद्वान विचारण न्यायालय पक्षकारों के मध्य के वास्तविक विवाद को समझने में असफल रहा है तथा उनके द्वारा न्यायिक मस्तिष्क का प्रयोग नहीं किया गया है। स्वीकृत रूप से प्रश्नगत दुकान एक प्राचीन भवन का भाग है जिस पर अधिनियम संख्या–13 सन् 1972 के प्रावधान लागू होते हैं तथा निगरानीकर्ता उक्त अधिनियम के प्रावधानों का लाभ प्राप्त करने का अधिकारी है किन्तु विचारण न्यायालय द्वारा प्रश्नगत निर्णय पारित करते समय उक्त प्रावधानों की अनदेखी की गई है। लघुवाद में प्रत्यर्थी/भवन स्वामिनी प्रति परीक्षा हेतु उपस्थित नहीं हुई तथा उसके द्वारा अपने वाद को साबित नहीं किया गया है किन्तु विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा इस तथ्य की अनदेखी की गई है। वादी साक्षी संख्या–1 गिर्राज किशोर अपने साक्ष्य में वाद पत्र एवं नोटिस के तथ्यों को साबित करने में असफल रहा है। वादिनी स्वयं साक्ष्य हेतु उपस्थित नहीं हुई है। वादी साक्षी ने अपने साक्ष्य में वाद के तथ्यों से अनभिज्ञता प्रकट की है तथा उसके द्वारा सुनी सुनाई बातों के आधार पर साक्ष्य दिया गया है तथा उसका साक्ष्य विश्वसनीय नहीं है। उक्त साक्षी द्वारा वादिनी की ओर से साक्ष्य प्रस्तुत करने की कोई अनुमति न्यायालय से नहीं ली गई है। वादिनी ने वाद पत्र में किरायेदार/निगरानीकर्ता द्वारा दिनांक 01.09.2024 से किराया अदा न

करने का कथन किया है किन्तु सम्पूर्ण वाद पत्र में करों की धनराशि का दावा नहीं किया गया है। वादी साक्षी द्वारा अपने मुख्य परीक्षा साक्ष्य में वाद पत्र के कथनों से पृथक साक्ष्य दिया गया है जो साक्ष्य में पढ़े जाने योग्य नहीं है। वाद पत्र के कथन एक दूसरे के विरोधाभासी हैं। वादिनी ने वाद पत्र में न तो उस धनराशि का उल्लेख किया है, जिसे वह किरायेदार से वसूलना चाहती हे और न ही उसने अदेय धनराशि व करों की धनराशि का उल्लेख किया है जबकि उसके द्वारा निर्गत किराया रसीदों में उसने यह उल्लेख किय है कि किराया प्राप्ति के उपरान्त अन्य कोई बकाया धनराशि किरायेदार पर वाजिब नहीं है। वादिनी द्वारा अपने वाद पत्र में किरायेदार/प्रतिवादी द्वारा दिनांक 01.09.2024 से किराया अदा न करने का कथन किया है जबकि किरायेदारी बर्खास्तगी के नोटिस दिनांक 03.04.2015 में किरायेदार द्वारा सितम्बर 2014 तक के किराये व करों की अदायगी को स्वीकार किया गया है। इस प्रकार वादी की स्वीकारोक्ति के अनुसार यदि निगरानीकर्ता/किरायेदार पर जो बकाया किराया व कर था उसे किरायेदार द्वारा मनीआर्डर द्वारा तथा उसके पश्चात धारा–20 (4) अधिनियम संख्या–13 सन 1972 के अन्तर्गत जमा कर दिया गया है जिसे विचारण न्यायालय द्वारा निर्णय पारित करते समय अनदेखा किया गया है। यह सुस्थापित विधि है कि यदि सुनवाई की प्रथम तिथि को किरायेदार द्वारा बकाया सभी धनराशि का भुगतान उक्त अधिनियम के अन्तर्गत कर दिया गया है तो उसकी बेदखली नहीं की जा सकती है किन्तु विचारण न्यायालय ने विनिश्चय बिन्दु संख्या–4 के निस्तारण के समय इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया गया है। वादी द्वारा वाद पत्र में बकाया धनराशि को प्रतिवादी द्वारा दिनांक 16.12.2016 को उक्त अधिनियम के अन्तर्गत जमा कर दिया गया है तथा वादिनी द्वारा उसके सम्बन्ध में कोई आपत्ति नहीं की गई है। आधार निगरानी के पैरा संख्या–14 में दी गई तालिका के अनुसार किरायेदार प्रतिवादी द्वारा धारा–20 (4) के अन्तर्गत धनराशि जमा करते हुए 675.50 रूपये की अधिक धनराशि जमा की गई है जिस पर विचारण न्यायालय द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया है। निगरानीकर्ता/किरायेदार द्वारा प्रतिवाद पत्र प्रस्तुत करने से पूर्व प्रथम तिथि को ही समस्त बकाया धनराशि न्यायालय में जमा की जा चुकी थी और वह धारा–20 (4) अधिनियम संख्या–13 सन 1972 का लाभ प्राप्त करने का अधिकारी है किन्तु विचारण न्यायालय द्वारा उक्त अधिनियम का लाभ प्रतिवादी/किरायेदार को नहीं दिया गया है। प्रतिवादी/किरायेदार द्वारा धारा 20 (4) अधिनियम संख्या–13 सन 1972 के अन्तर्गत जमा धनराशि को अपर्याप्त होना वादी द्वारा साबित नहीं किया जा सका है, इसके अतिरिक्त लघुवाद के विचारण के दौरान प्रतिवादी/किरायेदार द्वारा 4883/–रूपये की धनराशि नगर निगम में रसीद संख्या–24 दिनांकित 18.03.2019 को जमा की गई है तथा उसके बाद से नियमित रूप से किराये आदि की धनराशि आदेश–14 नियम–5 सी. पी. सी. के अन्तर्गत की जा रही है जिससे न तो वादी द्वारा इंकार किया गया है और न ही उसके विरूद्ध कोई आपत्ति की गई है तथा प्रतिवादी/किरायेदार उसका लाभ प्राप्त करने का अधिकारी है। आलोच्य निर्णय में विचारण न्यायालय द्वारा प्रतिवादी/किरायेदार की उपस्थिति 01.12.2016 को प्रथम तिथि सुनवाई की मानते हुए दिनांक 16.12.2016 को जमा धनराशि को प्रथम तिथि को जमा किया जाना न मानते हुए प्रतिवादी/किरायेदार को धारा–20 (4) अधिनियम संख्या–13 सन 1972 का लाभ प्रदान करने से

इंकार कर दिया गया है, जो विधिक नहीं है। यह सुस्थापित विधि है कि प्रतिवाद पत्र प्रस्तुत करने की तिथि प्रथम सुनवाई की तिथि मानी जाएगी । प्रतिवादी द्वारा को अपना प्रतिवाद पत्र दिनांक 14.07.2017 को प्रस्तुति किया गया है जबकि उसके द्वारा दिनांक 16.12.2016 प्रार्थना पत्र 22ग के माध्यम से बकाया धनराशि न्यायालय में जमा किये जाने हेतु प्रस्तुत किया गया जिसे न्यायालय द्वारा दिनांक 03.01.2017 को स्वीकार किया गया। अतः विचारण न्यायालय का यह निष्कर्ष कि प्रतिवादी/किरायेदार द्वारा प्रथम सुनवाई की तिथि पर बकाया धनराशि जमा नहीं की गई है, विधिक नहीं है। प्रारम्भ में वादी द्वारा वाद पत्र में किराये की धनराशि में कर भी सम्मलित होने का कथन किया किन्तु जब प्रतिवादी द्वारा प्रतिवाद पत्र दाखिल किया गया और उसमें किराये के अतिरिक्त जलकर एवं ड्रेनेज कर का कथन किया गया तब वादी ने दुराशय पूर्ण ढंग से वाद पत्र को संशोधित किया तााि वादीकेसाक्षी द्वारा प्रतिपरीक्षा में यह स्वीकार किया गया कि सूची 48ग से दाखिल रसीदें वादी द्वारा निर्गत की गई हैं तथा उक्त रसीदों के अवलोकन से यह स्पष्ट रूप से साबित होता है कि प्रतिवादी/किरायेदार किराये के अतिरिक्त जलकर एवं ड्रेनेज कर की अदायगी का उत्तरदायी है तथा वादी इस तथ्य को साबित करने में असफल रहा है कि किरायेदार गृहकर की अदायगी के लिये भी उत्तरदायी है। वादी द्वारा अपने वाद पत्र एवं नोटिस में कथित इकरारनामा दिनांक 19.01.1981 का कोई उल्लेख नहीं किया गया है तथा प्रतिवादी/किरायेदार द्वारा ऐसे किसी इकरारनामा से इंकार किया गया है जिसके पश्चात वादी द्वारा नोटिस 30ग को साबित नहीं कराया गया है परन्तु आलोच्य निर्णय पारित करते समय विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा इन तथ्यों की अनदेखी की गई है। कथित इकरारनामा अपंजीकृत दस्तावेज है तथा न तो वादी द्वारा उसके किसी अभिप्रमाणक साक्षी को प्रस्तुत किया गया है और न ही उसके लेखक को प्रस्तुत किया गया है तथा उक्त इकरारनामा साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है। नोटिस दिनांक 03.04.2015 के अनुसार प्रतिवादी को बकाया किराया आदि की धनराशि एक माह में अदा करनी थी जिसे प्रतिवादी किरायेदार द्वारा मनीआर्डर द्वारा दिनांक 02.05.2015 को वादी को भेज दिया गया तब प्रतिवादी/किरायेदार द्वारा किराया अदायगी में चूक किया जाना नहीं माना जा सकता और प्रतिवादी/किरायेदार एक्ट 13 सन 1972 के प्रावधानों का लाभ प्राप्त करने का अधिकारी है तथा उसकी किरायेदारी बर्खास्त नहीं की जा सकती है। अतः प्रार्थना की गई है कि आलोच्य निर्णय दिनांकित 17.01.2023 अपास्त किया जाए।

निगरानीकर्ता की ओर से मीमो आफ निगरानी के साथ आलोच्य निर्णय व डिक्री दिनांक 17.01.2023 की प्रमाणित प्रतिलिपि तथा डिक्री की प्रमाणित प्रतिलिपि एवं सूची 40ग से 11 किता मूल टेण्डर व सूची 47ग से टैक्स अदायगी रसीद नगर निगम दाखिल की गई हैं।

3. प्रत्यर्थी/वादिनी की ओर से उपस्थित होकर निगरानी के विरूद्ध लिखित बहस दाखिल कर मौखिक तर्क प्रस्तुत किये गये हैं।

4. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि वादिनी/भवन स्वामिनी की ओर से लघुवाद न्यायालय में लघुवाद संख्या–42/2015 इस कथन के साथ प्रस्तुत किया गया कि वह वाद पत्र के अन्त में विवरणांकित दुकान की स्वामिनी व लैण्ड लार्ड है जिसमें प्रतिवादी वादिनी की ओर से करों के अतिरिक्त 75/– रूपये प्रतिमाह का किरायेदार था। प्रतिवादी ने बावजूद तलब व तकाजे

के दिनांक 01.09.2014 से किराया अदा नहीं किया है तथा वादिनी अब प्रतिवादी को प्रश्नगत दुकान में किरायेदार रखना नहीं चाहती है इसलिये वादिनी ने प्रतिवादी को दिनांक 03.04.2015 को एक कानूनी नेटिस भेजा जो प्रतिवादी पर तामील हुआ परन्तु प्रतिवादी नोटिस का अनुपालन करने में असफल रहा और उसने नोटिस का गलत जवाब दिनांक 29.04.2015 को अपने अधिवक्ता से भिजवाया। प्रश्नगत दुकान आसानी से 3000/–रूपये प्रतिमाह किराये पर उठ सकती है अतः वादिनी प्रतिवादी की बेदखली तक उससे 3000/–रूपये प्रतिमाह की दर से हर्जा इस्तेमाल पाने की अधिकारी है। अतः बेदखली की डिक्री पारित करते हुए प्रतिवादी को प्रश्नगत दुकान से बेदखल किया जाए तथा 1600/–रूपये की वसूलयावी की डिक्री के साथ साथ प्रतिवादी की बेदखली तक 3000/–रूपये प्रतिमाह हर्जा इस्तेमाल की डिक्री भी वादिनी के पक्ष में पारित की जाए।

5. प्रतिवादी की ओर से प्रतिवाद पत्र. 25क दाखिल कर कथन किया गया कि वादिनी को कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है। वादिनी ने प्रतिवादी से 31.08.2014 तक का किराया प्राप्त कर लिया था उसके उपरान्त का किराया वादिनी ,ारा न लेने पर प्रतिवादी द्वारा मनीआर्ड से वादिनी को भेजा गया जिसे वादिनी ने प्राप्त नहीं किया। प्रतिवादी हमेशा किराया अदा करने को तैयार रहा है और वह वादिनी को किराया देने भी गया किन्तु वादिनी इकट्ठा किराया लेने को कहती थी तथा बहाने बनाकर किराया प्राप्त करने में आना कानी करती थी। प्रतिवादी मनीआर्डर द्वारा किराया अदा करता रहा है। नोटिस प्राप्त होने पर प्रतिवादी द्वारा उसका सही जवाब अपने अधिवक्ता से भिजवाया गया तथा मुकदमेबाजी से बचने के लिये 01.09.2014 से 31. 05.2015 तक का बकाया किराया मय जलकर व ड्रेनेज कर के मनीजार्डर से वादिनी को भेज दिया जिसे वादिनी ने जानबूझ कर प्राप्त नहीं किया। प्रतिवादी ने बिना किसी शर्त के धारा–20 (4) एक्ट 13 सन 1972 के अन्तर्गत दिनांक 31.01.2017 तक का किराया मय बयान व खर्चा मुकदमा के न्यायालय में जमा कर दिया है और आगे भी किराया दौरान मुकदमा अन्तर्गत आदेश–15 नियम–5 सी पी सी जमा किया है जिसका लाभ प्रतिवादी पाने का अधिकारी है। प्रतिवादी डिफाल्टर की श्रेणी में नहीं आता है और उसकी बेदखली नहीं की जा सकती है। अतः वादनी का वाद सव्यय निरस्त किया जाए। प्रतिवादी की ओर से अतिरिक्त प्रतिवाद पत्र 31क दाखिल कर वाद पत्र के संशोधित कथन का खण्डन किय गया है।

6. उभय पक्ष के अभिवचनों के आधार पर विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा निम्नलिखित विनिश्चय बिन्दु विरचित किये गयेः–

1. क्या वादिनी एवं प्रतिवादी के मध्य विवादित दुकान के संदर्भ में मालिक एवं किरायेदार का सम्बन्ध विद्यमान है ?
2. क्या प्रतिवादी ने प्रश्नगत दुकान का किराया अदा करने में व्यतिक्रम किया है ?
3. क्या वादिनी द्वारानोटिस दिनांकित 03.04.2014 द्वारा प्रतिवादी की किरायेदारी समाप्त कर दी गई है ?
4. क्या प्रतिवादी धारा–20 (4) यू. पी. यू.बी. एक्ट 13 सन 1972 का लाभ प्राप्त करने का अधिकारी है ?

5. वादिनी किस अनुतोष को प्राप्त करने की अधिकारिणी है ?

7. वादी की ओर से विचारण न्यायालय के समक्ष अभिलेखीय साक्ष्य में फेहरिस्त 6ग के साथ प्रतिलिपि नोटिस दिनांक 03.04.2015, डाक रसीद, जवाब नोटिस द्वारा प्रतिवादी, फेहरिस्त 29ग से मूल किरायानामा दिनांकित 19.01.1981, फेहरिस्त 35ग से असल नोटिस नगर निगम दिनांक 23. 10.2015, असल बिल/मॉग टैक्स नगर निगम, बिल नगर निगम व रसीद नगर निगम दाखिल करते हुए मौखिक साक्ष्य में पी0 डब्लू0–1 गिर्राज किशोर को परीक्षित कराया गया है।

8. प्रतिवादी की ओर से अभिलेखीय साक्ष्य में सूची 48ग के साथ 30किता असल रसीद किराया व रसीद मनीआर्ड प्राप्ति, फेहरिस्त 61 से दो किता टेण्डर किराया दाखिल करते हुए मौखिक साक्ष्य में स्वयं को डी0 डब्लू0–1 के रूप में परीक्षित कराया गया है।

9. विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उभय पक्ष की बहस सुनने एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी तथा मौखिक साक्ष्य का सम्यक परिशीलन करने के उपरान्त आलोच्य निर्णय दिनांकित 17.01.2023 पारित करते हुए वादी का वाद डिक्री किया गया, जिससे क्षुब्ध होकर यह निगरानी प्रतिवादी/निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत की गई है।

10. मेरे द्वारा उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की विस्तारपूर्वक की गई बहस को सुना गया तथा उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस, विधि व्यवस्थाओं एवं विचारण न्यायालय की पत्रावली का सम्यक परिशीलन किया गया।

11. निगरानीकर्ता/किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि विचारण न्यायालय द्वारा विधि एवं तथ्यों के विपरीत निर्णय एवं आज्ञप्ति पारित की गई है तथा निगरानीकर्ता/ किरायेदार द्वारा उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–13 सन 1972 की धारा–20 (4) का अनुपालन किये जाने के तथ्य पर विधि के विपरीत निष्कर्ष दिया गया है। अतः निगरानीकर्ता की निगरानी स्वीकार करते हुए विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं आज्ञप्ति निरस्त की जाए।

12. प्रत्यर्थी/मकानदार के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लघुवाद न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एव आज्ञप्ति का समर्थन करते हुए तर्क दिया गया है कि किरायेदार/निगरानीकर्ता द्वारा अन्तर्गत धारा–20 (4) अधिनियम संख्या–13 सन 1972 का अनुपालन नहीं किया गया है, जिस पर वाद बिन्दु संख्या–4 में विचारण न्यायालय द्वारा विधि एवं तथ्यों के अनुरूप निष्कर्ष दिया गया है तथा प्रश्नगत निर्णय एवं आज्ञप्ति पारित की गई है। अतः निगरानीकर्ता की निगरानी निरस्त की जाए तथा विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं आज्ञप्ति की पुष्टि की जाए।

13. विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के परिशीलन से स्पष्ट है कि वाद बिन्दु संख्या–4 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या प्रतिवादी उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–13 सन 1972 की धारा–20 (4) के अन्तर्गत लाभ पाने का अधिकारी है ?

14. विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा निष्कर्ष दिया गया है कि प्रतिवादी दिनांक 01.12.2016 को वाद में उपस्थित हुआ और अपना वकालतनामा 21ग दिनांक 01.12.2016 को प्रस्तुत किया परन्तु प्रतिवादी द्वारा धारा–20 (4) अधिनियम संख्या–13 सन 1972 के अन्तर्गत सम्पूर्ण धनराशि की अदायगी नहीं की गई, अतः उसे धारा–20 (4) अधिनियम संख्या–13 सन 1972 सहित पश्चातवर्ती किराया जमा करने का लाभ प्रदान नहीं किया जा सकता है। विचारण न्यायालय द्वारा यह भी

निष्कर्ष दिया गया है कि प्रतिवादी द्वारा आदेश–15 नियम–5 सी पी सी के प्रावधान का भी उल्लंघन किया गया है। प्रतिवादी द्वारा वाद की प्रथम सुनवाई को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया है और न ही प्रार्थना पत्र 22ग द्वारा सम्पूर्ण धनराशि का भुगतान किया गया है। तदनुसार वाद बिन्दु संख्या–4 प्रतिवादी के विरूद्ध निर्णीत किया गया।

15. प्रतिवादी एवं वादी के मध्य किरायेदार एवं भवन मालिक के स्थापित सम्बन्ध में कोई विवाद नहीं है। विवाद मात्र इस सम्बन्ध में है कि क्या प्रतिवादी द्वारा अधिनियम संख्या–13 सन 1972 की धारा–20 (4) का अनुपालन किया गया अथवा नहीं। प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत विधि व्यवस्थाओं के अनुसार वाद की प्रथम सुनवाई का अर्थ वह तिथि है जिस दिन न्यायालय अपने न्यायिक मस्तिष्क का प्रयोग करेगा, अर्थात लिखित कथन प्रस्तुत किये जाने की तिथि को वाद की प्रथम सुनवाई तिथि माना जाएगा।

16. विचारण न्यायालय की पत्रावली के परिशीलन से स्पष्ट है कि वादी द्वारा यह लघुवाद दिनांक 27.07.2015 को प्रस्तुत किया गया, जिसमें प्रतिवादी को दिनांक 05.09.2015 को उपस्थित होने के लिये समन निर्गत किये गये परन्तु प्रतिवादी उपस्थित नहीं हुआ, फलस्वरूप पुनः दिनांक 07.09.2015 को वाद लिखित कथन हेतु नियत किया गया और दिनांक 12.10.2.015 नियत की गई, परन्तु लिखित कथन हेतु नियत दिनांक 12.10.2015, 09.11.2015, 20.11.2015, 17.12.2015, 24.12.2015, 27.01.2016, 20.02.2016, 01.04.2016, 19.05.2016, 25.05.2016, 27.05.2016, 13.07. 2016, 06.08.2016, 06.09.2016, 25.10.2016, 01.12.2016 नियत की गईं। प्रतिवादी दिनांक 01.12. 2016 को प्रतिस्थापित तामील कराये जाने के उपरान्त उपस्थित हुआ और उसके द्वारा कोई भी लिखित कथन अथवा बकाया किराया धनराशि जमा करने का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया बल्कि दिनांक 16.12.2016 को प्रार्थना पत्र. 22ग अन्तर्गत धारा–20 (4) अधिनियम संख्या–13 सन 1972 प्रस्तुत किय गया। तत्पश्चात दिनांक 14.07.2017 को लगभग 07 मास पश्चात लिखित कथन प्रस्तुत किय गया। इस प्रकार निगरानीकर्ता/प्रतिवादी द्वारा अधिनियम संख्या–13 सन 1972 की धारा–20 (4) का अनुपालन लिखित कथन हेतु नियत दिनाक को नहीं किया गया है।

17. प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र 22ग अन्तर्गत धारा–20 (4) अधिनियम संख्या–13 सन 1972 के परिशीलन से स्पष्ट है कि प्रतिवादी द्वारा दिनांक 01.09.2014 से 31.07.2017 तक का किराया 09 प्रतिशत वार्षिक दर से जमा किया गया है परन्तु गृहकर जमा नहीं किया गया है। उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराये पर देने, किराया तथा बेदखली का विनियमन) अधिनियम 13 सन 1972 की धारा–7 के अनुसार कर देने का दायित्व किरायेदार का है। धारा–7 अधिनियम संख्या–13 सन 1972 निम्न प्रकार उपबंध करती है–

"कर देने का दायित्व–किसी प्रतिकूल लिखित संविदा के अधीन रहते हुए, किन्तु (उ0 प्र0 नगरपालिका अधिनियम, 1916 की धारा–149 में) निहित किसी बात के होते हुए भी, किरायेदार किराये के अतिरिक्त उसके भाग के रूप में मकान को निम्नलिखित ऐसे करों या उनके आनुपातिक भाग का जो उसको किरायेदारी के अन्तर्गत भवन या उसके भाग के सम्बन्ध में देय हो, यदि कोई हो, देनदार होगा, अर्थात– (क) जलकर, (ख) इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पश्चात, गृह कर में की गई, प्रत्येक ऐसी वृद्धि या उसके भाग का, जो धारा–5 के उपबंधों के

अधीन किराये में वृद्धि के परिणामस्वरूप भवन के कर निर्धारण में वृद्धि के कारण उदभूत न हो, पच्चीस प्रतिशत।''

प्रतिबंध यह है कि इस धारा की कोई बात ऐसे किरायेदार के सम्बन्ध में लागू नहीं होगी जिसके द्वारा तत्समय देय किराये की दर (जिसमें धारा–5 के उपबंधों के अधीन किराये में वृद्धि की गणना नहीं की जायेगी) पच्चीस रूपये मासिक से अनधिक हो।

18. वादी द्वारा अपने वाद पत्र में कथन किय गया है कि प्रतिवादी प्रश्नगत दुकान का 75/–रूपये मासिक एवं कर अतिरिक्त की दर से किरायेदार है। वाद पत्र के पैरा संख्या–2 में इसका स्पष्ट उल्लेख किया गया है। प्रस्तुत किरायानामा 30ग के अनुसार भी प्रतिवादी पर कर का अतिरिक्त दायित्व है। नगर निगम द्वारा निर्गत नोटिस 36ग के अनुसार गृहकर, जलकर एवं ड्रेनेज कर निर्धारित किया गया है। प्रतिवादी द्वारा भी प्रस्तुत अभिलेख 48ग के साथ संलग्न रसीदों में भी इस तथ्य का उल्लेख है कि किराये के अतिरिक्त समस्त करों का भार किरायेदार उमेश कुमार का होगा। अतः प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत अभिलेखों से ही यह स्पष्ट है कि करों का दायित्व प्रतिवादी का था परन्तु अधिनियम संख्या–13 सन 1972 की धारा–20 (4) के अन्तर्गत करों का भुगतान नहीं किया गया है। अतः विचारण न्यायालय के इस निष्कर्ष में कोई त्रुटि प्रतीत नहीं हो रही है कि प्रतिवादी द्वारा धारा–20 (4) अधिनियम संख्या–13 सन 1972 का अनुपालन नहीं किया गया है।

19. प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत विधि व्यवस्थाएं **अरून कुमार सिंह उर्फ अरून सिंह बनाम निर्मला देवी प्रकीर्ण अपील संख्या–701/2018 निर्णय दिनांक 25.08.2023, राज नरायन बनाम अमरजीत व अन्य 2017 (35) एल सी डी 989 इलाहाबाद, पंजाब अर्बन प्लानिंग एंड डवलपमेन्ट अथॉरिटी बनाम मैसर्स शिव सरस्वती आयरन एंड स्टील रि रॉलिंग मिल्स 1998 एस ए आर (सिविल) 390 एस.सी., विद्याधर बनाम मांकिक रॉव व अन्य ए आई आर 1999 एस. सी. 1441, बद्री प्रसाद बनाम जिला जज गोण्डा व अन्य रिट याचिका संख्या–2405/1997 ए.आर.सी. 394, ग्रीष गोयल उर्फ पूरन बनाम श्री राधा रमन सिन्हा 2009 (2) ए आर सी 726, वरून कुमार गुप्ता बनाम ओम प्रकाश 2011 (3) ए आर सी–5 उत्तराखंण्ड, चितरंजन सिंह बनाम समरपाल सिंह 2012 (1) ए आर सी–282, सुरेश चन्द्र बनाम राधेश्याम अग्रवाल व अन्य 2015 (33) एल सी डी 2416 इलाहाबाद, मोहन व अन्य बनाम तृतीय अपर जिहला जज वाराणसी व अन्य 1995 (1) ए आर सी–45, काशीनाथ बनाम सुशीला रस्तोगी 2003 (2) ए आर सी 347, वेद प्रकाश वाध्वा बनाम विश्व मोहन ए आई आर 1982 एस. सी. 816, अमरजीत सिंह बनाम अतिरिक्त जिला जज मुरादाबाद व अन्य 1980 ए आई सी 482** वाद के तथ्य एवं परिस्थितियों से भिन्न होने के कारण लागू नहीं होती हैं, अतः उनका कोई लाभ प्रतिवादी को प्रदान नहीं किया जा सकता है।

जबकि प्रत्यर्थी/वादी द्वारा प्रस्तुत विधि व्यवस्थाओं **बनारस एजूकेशन सोसाइटी व अन्य बनाम डांडी स्वामी रामेश्वर आश्रम 2014 (32) एल सी डी 986 इलाहाबाद, मैसर्स कॉमर्शियल ऑटो सेल्स प्रा0 लि0 बनाम मैसर्स ऑटो सेल्स प्रॉपर्टीज 2011 (29) एल सी डी 324 इलाहाबाद, श्रीमती सावित्री देवी बनाम जिला जज फैजाबाद व अन्य 1984 (2) एल सी डी 426 लखनऊ पीठ, अब्दुल माजिद अंसारी बनाम जिलापूर्ति अधिकारी व अन्य 2015 (33) एल सी डी 915 लखनऊ**

पीठ, सिद्धार्थ कुमार बनाम एकादश अपर जिला जज इलाहाबाद व अन्य 2002 (20) एल सी डी 991 इलाहाबाद में यह अवधारित किया गया है कि निगरानी न्यायालय का क्षेत्राधिकार पर्यवेक्षणीय क्षेत्राधिकार है, अपीलीय क्षेत्राधिकार नहीं है और निगरानी न्यायालय का क्षेत्राधिकार सीमित है।

20. विद्वान विचयारण न्यायालय द्वारा उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत मौखिक एवं अभिलेखीय साक्ष्य के परिशीलन के पश्चात प्रश्नगत निर्णय एवं आज्ञप्ति पारित की गई है, जिसमें विधि या तथ्य की कोई त्रुटि प्रतीत नहीं हो रही है। अतः निगरानी स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

आदेश

निगरानीकर्ता/प्रतिवादी/किरायेदार द्वारा प्रस्तुत लघुवाद निगरानी संख्या–23/2023 निरस्त की जाती है। लघुवाद संख्या–42/2015 विजय लक्ष्मी बनाम उमेश कुमार में विद्वान लघुवाद न्यायाधीश, अलीगढ द्वारा पारित निर्णय व आज्ञप्ति दिनांकित 17.01.2023 की पुष्टि की जाती है।

निर्णय सहित निगरानी के अभिलेख, विचारण न्यायालय के अभिलेख में समाहित कर विचारण न्यायालय को प्रति प्रेषित किया जाए।

दिनांकः 10.04.2026

(पी0 के0 जयन्त),
अपर जनपद एवं सत्र न्यायाधीश,
कोर्ट संख्या–11, अलीगढ़

निर्णय एवं आदेश आज मेरे द्वारा हस्ताक्षरित व दिनांकित कर खुले न्यायालय में उदघोषित किया गया।

दिनांकः 10.04.2026

(पी0 के0 जयन्त),
अपर जनपद एवं सत्र न्यायाधीश,
कोर्ट संख्या–11, अलीगढ़

Digitally signed by PRADEEP KUMAR JAYANT
Date: 2026.04.10 17:52:33 IST
Reason: Document Owner
Location: District and Sessions Court