न्यायालय : अपील किराया अधिकरण (जिला न्यायाधीश), चूरू (राज.)

पीठासीन अधिकारीः–सोनिका पुरोहित, R.J.S.(DJ Cadre)

सिविल अपील (किराया) संख्या– 09/2023

1.साँवरमल पुत्र कुरड़ाराम निवासी श्रीमती भगवानी देवी पौद्दार स्मृति भवन के पास, बागला हाई स्कूल के सामने जौहरी सागर तालाब के पास, चूरू (राज)

2.रामगोपाल पुत्र कुरड़ाराम निवासी श्रीमती भगवानी देवी पौद्दार स्मृति भवन के पास, बागला हाई स्कूल के सामने जौहरी सागर तालाब के पास, चूरू (राज) –अपीलार्थी किरायेदार

ब ना म

भगवान देवी पौद्दार चैरिटी ट्रस्ट जरिये ट्रस्टीगण कमल पौद्दार पुत्र स्वर्गीय बनवारीलाल, शिवरतन पौद्दार पुत्र स्वर्गीय विश्वनाथ पौद्दार, अशोक कुमार पौद्दार पुत्र स्वर्गीय रामनाथ पौद्दार जरिये अधिकृत ट्रस्टी कमल पौद्दार,पता भगवानदेवी पौद्दार स्मृति भवन बागला हाई स्कूल के सामने, चूरू (राज) हाल निवासी फ्रेट 1 जी साकेत इन्कलेव, नम्बर 171/1 प्रिंस अनवर शाह रोड कोलकाता 700033

–प्रत्यर्थी भूस्वामी

सिविल अपील (किराया) विरूद्ध निर्णय दिनांक 13.07.2023 द्वारा श्रीमती रेणु सिंगला, पीठासीन अधिकारी किराया अधिकरण, चूरू जो कि कि.या.सं. 07/2014 भगवानदेवी पौद्दार चैरिटी ट्रस्ट../ साँवरमल वगैरह में पारित किया गया।

उपस्थितिः–

1.श्री धन्नाराम सैनी–योग्य अधिवक्ता अपीलार्थी किरायेदार की ओर से।

2.श्री अभिषेक टावरी–योग्य अधिवक्ता प्रत्यर्थी भूस्वामी की ओर से।

– नि र्ण य – दिनांकः–23.07.2026

1. यह अपील अपीलार्थी किरायेदार (जिसे निर्णय में आगे किरायेदारान कहा जायेगा) की ओर से योग्य किराया अधिकरण, चूरू के निर्णय दिनांक 13.07.2023 के विरूद्ध पेश की गई है जिसमें प्रत्यर्थी भूस्वामी (जिसे निर्णय में आगे अर्जीदार कहा जायेगा) की याचिका स्वीकार कर किरायेदारान को याचिका में वर्णित दुकान दो माह के भीतर खाली कर कब्जा अर्जीदार को सुपुर्द करने व अर्जीदार को दिनांक 02.01.2011 से दिनांक 31.03.2023 तक की अवधि का किराया पुनरीक्षित दर से 1,07,129 रूपये तथा दिनांक 01.04.2023 से कब्जा लेने तक 2310.752 रूपये प्रतिमाह किराया प्राप्त करने का अधिकारी होने का आदेश दिया गया।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि अर्जीदावा की मद संख्या 03 में वर्णित आसे–पासे की दुकान किरायेदारान को किरायानामा दिनांक 01–01–1991 के जरिये 650 प्रतिमाह की दर से किराये पर दी गई थी जो किराया दिनांक 03–05–1994 को किरायानामा

के जरिये बढ़ाया जाकर रूपये 747.50 तैय किया गया था। इस दुकान बाबत अर्जीदार द्वारा पूर्व में योग्य किराया अधिकरण के समक्ष याचिका संख्या 13/2017 किराया पुनरीक्षण बाबत तथा किराया अदायगी में चूककर्ता होने के आधार पर किरायेदारान के विरुद्ध पेश की गई थी, जिसके निर्णय दिनांक 14–08–2017 के जरिये अर्जीदार की याचिका किराया पुनरीक्षण की हद तक स्वीकार की गई और वादगत दुकान का किराया पुनरीक्षित किया जाकर **राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001**(जिसे आगे इस निर्णय में किराया अधिनियम, 2001 संबोधित किया जायेगा) लागू होने की दिनांक 01–04–2003 को रूपये 1072.50 प्रतिमाह तय किया व दिनांक 01.01.2007 को किराया रूपये 1218.75 प्रतिमाह तय किया गया जिस अनुसार अप्रैल, 2013 में दुकान का किराया रुपये 1586.81 प्रतिमाह बनता है लेकिन योग्य किराया अधिकरण के आदेश के बावजूद किरायेदारान द्वारा बढ़ी हुई दर से किराया राशि की अदायगी नहीं कर 1219 रूपये प्रतिमाह की दर से अदा किया जा रहा है जिस कारण किरायेदारान में सितम्बर, 2013 नोटिस दिनांक 19–10–2013 अनुसार रूपये 21,654.25 किराया पेटे बकाया हो चुके हैं जो बकाया किराया राशि भी अर्जीदार, किरायेदारान से प्राप्त करने का अधिकारी है तथा इस नोटिस पश्चात किरायेदार द्वारा मात्र 2440/– रूपये अर्जीदार को अदा किये हैं जिस कारण वर्तमान तक किरायेदारान में नवम्बर, 2013 तक रूपये 22387.87 बकाया हो चुके हैं। योग्य किराया अधिकरण के निर्णय दिनांक 14–08–2007 के पश्चात किरायेदारान द्वारा प्रतिवर्ष बढ़ी दर से किराया राशि की अदायगी की जानी थी, परन्तु बढ़ी दर से किराया राशि की अदायगी न किये जाने के कारण किरायेदारान द्वारा अर्जीदार को नोटिस दिनांक 19–10–2013 तक किराये पेटे रूपये 21654.25 कम अदा किये तथा तत्समय मई, 2013 के पश्चात से सितम्बर, 2013 तक के पाँच माह के किराये की अदायगी किसी भी रूप में अर्जीदार को नहीं की गई है जिस कारण किरायेदारान किराया अदायगी में चूककर्ता हो चुका है। इस पर अर्जीदार द्वारा विधिक नोटिस दिनांक 19–10–2013 को पंजीकृत डाक से भेज कर बकाया किराया राशि की माँग की गई व अपने बैंक खाता की सूचना दी गई परन्तु उक्त डाक किरायेदारान द्वारा जानबूझकर प्राप्त नहीं की गई तथा नोटिस की जानकारी उपरान्त भी नियत समयावधि में बकाया सम्पूर्ण किराया राशि अर्जीदार को किसी भी रूप में अदा नहीं की एवं किरायेदारान किराया अदायगी में विधिक रूप से चूककर्ता हो चुके हैं तथा वादगत दुकान से इस आधार पर भी बेदखली के काबिल हैं। अर्जीदार ट्रस्ट द्वारा किरायेदारान को पूर्व से पश्चिम 08 फीट 03 इंच व उत्तर से दक्षिण 20 फीट माप की दुकान ही किराये पर दी गई है परन्तु किरायेदारान ने अवैध रूप से किरायेरत दुकान के माप से अधिक भूमि पर अतिक्रमण किया जाकर न्यूसेंस कारित किया है। अर्जीदार ट्रस्ट द्वारा किरायेदारान को मात्र वादगत दुकान भूतल मंजिल ही किराये पर दी गई थी, उपर की छत किराये पर नहीं दी गई थी किन्तु किरायेदारान द्वारा अवैध रूप से बिना अर्जीदार की सहमति व स्वीकृति के वादगत दुकान में तोड़फोड़ करने की कुचेष्टा की गई थी जिस पर अर्जीदार द्वारा अपने अधिवक्ता के जरिये किरायेदारान को विधिक सूचना दिनांक 13–06–2011 को प्रेषित

की जाकर वादगत दुकान में तोड़फोड़ व निर्माण हेतु मना किया गया परन्तु वे नहीं माने तथा अर्जीदार के नोटिस का मिथ्या आधारों पर जवाब प्रेषित करवाकर बिना अर्जीदार की अनुमति व सहमति के वादगत दुकान की छत तोड़ दी व दुकान के भीतर से सीढ़ियों का नवनिर्माण करवा लिया व दुकान के उपर की छत पर अवैध व अनुचित कब्जा कर लिया व दुकान का पुराना शटर उतारकर दुकान में दो नये शटर लगा लिए जिस कारण प्रत्यर्थीगण द्वारा वादगत दुकान में स्थाई नवनिर्माण करवाया जाकर परिसर को सारवान रूप परिवर्तित कर दिया व परिसर को जानबूझकर सारवान नुकसान कारित किया है, जिससे दुकान की चौड़ाई कम हो चुकी है तथा दुकान के मूल्य में ह्रास हुआ है। अन्त में निवेदन किया कि किराया अदायगी में चूककर्ता, वादगत परिसर में सारभूत परिवर्तन किये जाने व परिसर को नुकसान पहुँचाने से व न्यूसेंस कारित किये जाने बेदखली योग्य है। इस आधार पर अर्जीदावा मय खर्चा स्वीकार कर बेदखली की डिक्री पारित करने का निवेदन किया है। **इस प्रकार अर्जीदार ने राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 की धारा 9(क), 9(ख), 9(ग) एवं 9(घ) के तहत अपनी याचिका पेश की है।**

3. किरायेदारान द्वारा याचिका के तथ्यों का खण्डन करते हुए जवाब पेश कर उल्लेख किया गया है कि उक्त वादगत परिसर बागला हाई स्कूल के सामने जौहरी सागर तालाब के सामने स्थित है जो प्रत्यर्थीगण के पास दिनांक 01-01-1991 से किराये पर चला आ रहा है। इस परिसर का दिनांक 01-01-1991 को 650/-रूपये प्रतिमाह किराया था। किराया अधिकरण द्वारा 747.50 रूपये किराये के सम्बन्ध में विवाद का दिनांक 01-01-1991 को आधार मान कर विवाद का निपटारा किराया याचिका संख्या 13/2007 निर्णय दिनांक 14-08-2007 में कर दिया गया है। इस कारण 747.50 रूपये किराये का जिक्र करने का कोई औचित्य नहीं है। उक्त परिसर के सम्बन्ध में दिनांक 14-08-2007 को पुनरीक्षित किराया 1218.75 अर्थात 1219.00 रूपये सुनिश्चित किया गया था जिसमें वृद्धि किराया का कोई जिक्र नहीं है। उक्त निर्णय दिनांक 14-08-2007 अंतिम हो चुका है। जिसकी कोई अपील या रिविजन पेश नहीं की गई है। दिनांक 14-08-2007 को किराया पुनरीक्षित किया जाकर 1218.75 रूपये तय किया गया था इस कारण प्रत्यर्थीगण द्वारा 1219 रुपये की अदायगी लगातार की जा रही है। अप्रैल, 2013 से दुकान का किराया 1586.81 रूपये प्रतिमाह नहीं बनता है। अधिकरण द्वारा दिनांक 01-01-1991 को 650 रूपये प्रतिमाह की दर से परिनिर्धारित किया गया है जो अर्जीदावा प्रस्तुत करने की तिथि दिनांक 24-04-2007 से देय होना तय किया गया। उक्त आदेश के अनुसार किराया 1218.75 रूपये ही है। मई 2013 के पश्चात से सितम्बर, 2013 तक भी किसी प्रकार का किराया बकाया नहीं है। अन्य कोई किराया भी बकाया नहीं है। प्रत्यर्थीगण लगातार ट्रस्ट द्वारा बताये खाता संख्या 01162010023411 में ट्रस्ट के निर्देशानुसार लगातार किराया जमा करवाया जा रहा है। जिसकी रसीदें पेश की गई हैं। ट्रस्ट की अन्य दुकानों का किराया भी इसी खाते में जमा होता चला आ रहा है। प्रत्यर्थीगण चूककर्ता नहीं रहे हैं। उक्त वादगत दुकान के किरायानामा में कोई माप नहीं दिया गया है। प्रत्यर्थीगण को

8.3 इंच x 24 फुट परिसर किराये पर दिया था। इसी दुकान में से 2 फुट भूमि दुकान के पीछे खांचा के रूप में छोड़ी हुई है जो वेन्टीलेशन के लिए है जो इसी दुकान का भाग है। अतिक्रमण हटाओ अभियान के तहत हदबन्दी के नियमानुसार 6 फुट दुकान हटा दी गई। वर्तमान में 18+ 2= 20 फुट लम्बी दुकान किराये पर चली आ रही है, अधिक कब्जा नहीं किया गया है। किरायेदारान द्वारा किसी प्रकार की तोड़फोड़ नही की गई और न ही सीढ़ियों का निर्माण करवाया गया है न ही सारभूत परिवर्तन व परिवर्धन किया गया है। अतिक्रमण हटाओ अभियान के तहत दुकान के आगे का हिस्स टूटने पर ट्रस्ट के मुख्य एवं कार्यकारी ट्रस्टी रामनाथ द्वारा ही उक्त दुकान में शटर आदि लगवाये गये थे तथा किरायेदारान से तयसुदा राशि लेकर छत पर दुकान बनाने व मरम्मत आदि करवाने की अनुमति प्रदान की गई थी। दिनांक 01–02–2007 को ट्रस्ट एवं किरायेदारान के मध्य एक इकरारनामा तहरीर व तकमील किया हुआ है जिसमें अंकित किया गया है कि "यह किरायानामा भगवानी देवी पौद्दार ट्रस्ट कलकता जरिये ट्रस्टी रामनाथ पुत्र श्री बालाबक्स पौद्दार निवासी कलकता तथा साँवरमल माली पुत्र श्री कूरड़ाराम माली दुकान भगवानी देवी पौद्दार ट्रस्ट एवं पौद्दार ट्रस्ट भवन (नोहरा) जोहरी सागर तालाब के पास चूरू के मध्य निष्पादित किया गया चूंकि साँवरमल के किराये में ट्रस्ट की दुकान 01.01.1991 से चली आ रही है। उक्त दुकान के उपर साँवरमल दुकान बनाना चाहता है जिसके बाबत ट्रस्ट की ओर से ट्रस्ट के नाम से 60,000 रुपये साँवरमल से आज दिनांक 01–02–2007 को नगद प्राप्त कर लिए हैं। प्राप्ति अंगीकार की गयी है। साँवरमल अपनी दुकान के उपर इसकी दुकान बना सकेगा तथा निर्माण कार्य करवा सकेगा। मरम्मत आदि करवा सकेगा तथा जिसकी अनुमति ट्रस्ट द्वारा दी जाती है। उक्त निर्माण कार्य बाबत भविष्य में कोई एतराज नहीं किया जायेगा। यह इकरारनामा बिना किसी दबाव धमकी अनुचित प्रभाव व बिना नशा किये लिखवा दिया जो सनद रहे वक्त जरूरत काम आवे। उक्त इकरानामे का कमल पौद्दार को ज्ञान रहा है। कमल पौद्दार के आपसी विवाद का किरायेदारान पर कोई विपरीत असर नहीं पड़ता है। अर्जीदार की याचिका खारिज करने का निवेदन किया गया।

4. **जवाबुल जवाब** में अर्जीदार ने यह अंकित किया है कि दिनांक 03–05–1994 को किराया रूपये 747.50 मासिक नहीं होने का तथ्य गलत है क्योंकि इस संबंध में पंजीकृत किरायानामा का निष्पादन किरायेदारान द्वारा किया गया है व रूपये 747.50 की दर से मासिक किराया होना मानते हुए किराया राशि की अदायगी भी किरायेदारान द्वारा की गई है। किरायेदारान ने स्वयं के अभिवचनों में नगरपरिषद द्वारा अतिक्रमण हटाओ अभियान में वादगत दुकान का भाग तोड़ना माना है जो प्रमाणित करता है कि किरायेदारान द्वारा अवैध कब्जा व अतिक्रमण किया गया था तथा यही कारण है कि किरायेदारान ने इसके विरूद्ध कोई कार्यवाही कभी नहीं की है। किरायेदारान को किराये पर दी गई दुकान का माप स्पष्ट रूप से लीज किरायानामा दिनांक 03–05–1994 प्रदर्श 5 में वर्णित है जबकि किरायेदारान के स्वयं के अभिवचनों में प्रत्यर्थी ने 8.3 x 24 फुट नाप की दुकान का कब्जा स्वयं के पास होना माना है, जिसका कोई स्पष्टीकरण उनके पास नहीं है। साथ ही वे स्वयं अपने अभिवचनों में वादगत दुकान के पीछे

मौजूद अर्जीदार ट्रस्ट की 02 फुट भूमि भी स्वयं की होना मानता है जो प्रत्यर्थी का कृत्य स्पष्ट रूप से अतिक्रमण व न्यूसेंस की परिधि में आता है। इस दो फुट नाप की भूमि पर किरायेदारान अवैध कब्जा करने के प्रयास में है जिसके चलते ही इस प्रकार का मिथ्या कथन उनके द्वारा किया गया है जबकि ऐसी कोई बात किरायानामा या अन्य एग्रीमेंट में कहीं लिखी हुई नहीं है। रामनाथ द्वारा वादगत दुकान की छत पर दुकान बनाने की अनुमति दिये जाने का कथन भी गलत अंकित किया गया है। प्रथमतः तो रामनाथ अकेला ट्रस्टी ऐसा करने हेतु अधिकृत ही नहीं है, द्वितीय ऐसी कोई राशि ट्रस्ट में कभी जमा भी नहीं हुई है। किरायेदारान द्वारा इस संबंध में प्रस्तुत दस्तावेज प्रदर्श एन.ए. 29 फर्जी व कूटरचित है। अतिक्रमण अभियान वर्ष 2010–11 में चला था, यदि इसके पश्चात रामनाथ ने छत उपयोग में लेने, दुकानें बनाने, मरम्मत करने, शट्टर लगाने आदि की अनुमति दी थी तो उक्त दस्तावेज प्रदर्श एन.ए.29 वर्ष 2010–11 से चार वर्ष पूर्व 2007 में कैसे तैयार हो गया जो यह प्रमाणित करता है कि उक्त दस्तावेज फर्जी व कूटरचित है तथा इस दस्तावेज में शट्टर लगाने, मरम्मत करवाने वगैरह की कोई अनुमति भी अंकित नहीं है। किरायेदारान को उसके सही पते पर पंजीकृत डाक से सूचना पत्र प्रेषित किया गया था परन्तु उनके द्वारा जानबूझकर नोटिस प्राप्त नहीं किया। किरायेदारान किसी बीच की अवधि से किराया अदा करने का आदि रहा है इसी करण बीच की अवधि के किराये की रसीदें प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत की गई है जबकि यदि किरायेदारान स्वयं को किराया अदायगी में चूककर्ता नहीं मानता तो उसको प्रत्येक माह की लगातार किराया जमा की डिटेल पत्रावली पर प्रस्तुत करनी थी। किरायेदारान के विरुद्ध पूर्व में किराया पुनरीक्षण बाबत जो याचिका पेश की गई थी वह कमल पौद्दार अधिकृत ट्रस्टी की हैसियत से एवं स्वयं के हस्ताक्षरों से की थी जिस में उन्होंने मौजूद रह कर सम्पूर्ण प्रतिरक्षा भी की थी। रामनाथ कभी भी अर्जीदार टस्ट में प्रधान ट्रस्टी नहीं रहा ना ही ऐसा कोई पद ही ट्रस्ट में है एवं ना ही पूर्व किराया पुनरीक्षण बाद में ऐसी कोई बात की सहमति ट्रस्टी कमल पौद्दार ने जताई थी। दिनांक 01–02–2007 को किसी इकरारनामा का निष्पादन अर्जीदार ट्रस्ट व किरायेदारान के मध्य किये जाने का कथन भी पूर्णतया गलत अंकित किया गया है। ऐसे किसी दस्तावेज, का निष्पादन कभी हुआ ही नहीं है एवं यदि हुआ भी है तो वह दस्तावेज फर्जी, मिथ्या व कूटरचित है क्योंकि उक्त असल दस्तावेजात किरायेदारान द्वारा पत्रावली पर प्रस्तुत नहीं किया गया है बल्कि मात्र फोटो प्रति प्रस्तुत की गई है। इस दस्तावेज में ट्रस्ट का नाम ही दूसरा व गलत अंकित है। वादगत दुकान साँवरमल व गोपाल दो व्यक्तियों के किराये पर है परन्तु इस दस्तावेज में मात्र साँवरमल अकेले का नाम है। इस दस्तावेज में दिनांक की जगह भी खाली छोड़ी गई है ताकि सुविधानुसार दिनांक अंकित की जा सके।

5. **योग्य किराया अधिकरण के समक्ष प्रत्यर्थी/भूस्वामी की ओर से अपनी याचिका के समर्थन में ए.ड.1 कमल पौद्दार का शपथ–पत्र पेश किया गया और दस्तावेजी साक्ष्य में प्रदर्श 1 लगायत प्रदर्श 37 दस्तावेजात प्रदर्शित करवाये।**

6. **अपीलार्थी/किरायेदारान की ओर से एन.ए.ड.1 साँवरमल का शपथ–पत्र पेश किया गया और दस्तावेजी साक्ष्य में प्रदर्श एन.ए.1 लगायत 103 पेश कर प्रदर्शित करवाये गये।**

7. योग्य किराया अधिकरण ने आदेशिका दिनांक 08–09–2015 के अनुसार गैरयाची किरायेदारान के दस्तावेज प्रदर्श एन.ए. 29 इकरारनामा, प्रदर्श एन.ए.33 व प्रदर्श एन.ए.34 को फोटो प्रतियां होने और जिनके मूल से मिलान न होने, सत्य प्रति न होने के आधार पर साक्ष्य में ग्राह्य नहीं माना।

8. तत्पश्चात योग्य किराया अधिकरण द्वारा दोनों पक्षों की बहस को सुना जाकर आलौच्य निर्णय पारित किया, जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी/किरायेदारान द्वारा यह अपील पेश की गई है।

9. योग्य किराया अधिकरण द्वारा निम्नलिखित तीन बिन्दूओं पर विचार करते हुए आलौच्य निर्णय पारित किया है:–

   1. **क्या किरायेदारान ने किराया अदायगी में चूक की है तथा पुनरीक्षित दर से किराये का भुगतान नहीं किया है ?**
   2. **क्या किरायेदारान ने अर्जीदार द्वारा किराये पर दी गई विवादित दुकान में उन्हें प्राप्त हिस्से से अधिक हिस्से पर कब्जा किया है ?**
   3. **क्या विवादित परिसर में किरायेदारान ने अर्जीदार की सहमति के बिना सारवान नुकसान या सारवान परिवर्तन किया है** ?

10. बहस अपील उभय पक्षकारान सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

11. दौराने बहस योग्य अधिवक्ता अपीलार्थी/किरायेदारान ने अपील के मीमो में अंकित आधारों को दोहराते हुए मुख्य रूप से बहस की है कि योग्य किराया अधिकरण का निर्णय अपास्त किये जाने योग्य है, क्योंकि प्रत्यर्थी/भूस्वामी ने अपनी साक्ष्य से याचिका को साबित नहीं किया था। भूस्वामी को वादगत परिसर की कोई आवश्यकता नहीं भी नहीं है और अपीलार्थी के विरूद्ध उसे किराया नियमित जमा करवाने बाबत **व्यतिक्रमी** होना गलत रूप से माना गया है। अपीलार्थ द्वारा न तो किरायाशुदा परिसर में कोई **अतिक्रमण** किया गया है और न ही वादगत दुकान में कोई **सारवान परिवर्तन** किया गया है। उसके द्वारा वादगत परिसर में परिवर्तन भूस्वामी ट्रस्टी की अनुमति से किया गया था, जिस बाबत **इकरारनामा प्रदर्श एन.ए. 29** है और इसी के अनुसार उसके द्वारा वादगत सम्पत्ति पर सीढ़िया बनाने एवं शटर बनाने का कार्य किया गया था। अपीलार्थी की ओर से स्वयं के व्यतिक्रमी नहीं होने की बहस करते हुए तर्क प्रस्तुत किया है अपीलार्थी/किरायेदार द्वारा दुकान का नियमित किराया जमा करवाने की रसीद उसके द्वारा पत्रावली में पेश की गई है जो किराया, योग्य किराया अधिकरण के आदेश से तय हुआ था, वह उसके द्वारा नियमित जमा किया जा चुका है और जिस रोज दुकान किराये पर ली गई थी उस दिनांक से आज तक का किराया अपीलार्थी/किरायेदार द्वारा जमा करवाया जा चुका है। किराया अधिनियम, 2001 के तहत जिन किरायेदारों का उससे शोध्य किन्ही भी चार मास के किराये की रकम न तो संदत की है, न निविदत्त की है तो भूस्वामी को इस बाबत नोटिस देना चाहिए और उसके पश्चात भी यदि किरायेदार द्वारा किराया जमा नहीं करवाया जाता है, तब

किरायेदार को किराया अदायगी में व्यतिक्रमी होना माना जा सकता है। उनकी बहस है कि पक्षकरों के मध्य आपस में बतौर ट्रस्ट विवाद था, जिसकी बाबत प्रदर्श 35 एफआईआर प्रकरण से संबंधित ट्रस्ट के ट्रस्टीज द्वारा प्रस्तुत की गई थी, जिसके चलते अपीलार्थी के लिए यह संदेह की स्थिति बनी रहती थी कि वह किराया कहाँ जमा करवाता व किस देता, परन्तु प्रत्यर्थी के ट्रस्ट के द्वारा बताये अनुसार उसने नियमित रूप से किराया ऑरियंटल बैंक ऑफ कॉर्मस में ट्रस्ट के खाते में जमा करवाया है। योग्य किराया अधिकरण, चूरू के समक्ष हस्तगत याचिका याचिका प्रकरण के गवाह ए.ड.1 मुख्य ट्रस्टी कमल पौद्दार द्वारा पेश की गई है। इससे पूर्ण किराया निर्धारण हेतु किराया याचिका प्रकरण के ट्रस्टीगण द्वारा पेश की गई थी, जिसका निर्णय प्रदर्श 7 (जिसे किरायेदार द्वारा प्रदर्श एन.ए. 31 के रूप में प्रदर्शित करवाया गया है) पत्रावली पर है परन्तु इससे पूर्व भी ट्रस्टीगण द्वारा अधिकरण के समक्ष एक याचिका पेश की गई थी, जिसे अपीलार्थी/किरायेदार के पक्ष में निर्णित करते हुए पूर्व में बेदखली के दावे को अस्वीकार किया गया था। किराये बाबत अपीलार्थी/किरायेदारान ने यह ऐतराज लिया है कि यदि प्रत्यर्थी/भूस्वामी सद्भाविक होते तो वे यह बात किरायेदार को पूर्व में ही बता देते, परन्तु उन्होंने किरायेदार को सात वर्ष तक कोई सूचना नहीं दी कि किरायेदार द्वारा बढ़ाकर किराया जमा नहीं करवाया जा रहा है। प्रकरण में चाचा–भतीजा का झगड़ा था। अपीलार्थी को पक्षकार नहीं बनाया गया और इसी झगड़े अपीलार्थी/किरायेदार को नुकसान हुआ है क्योंकि जब दुकान किराये पर ली गई थी, तब प्रत्यर्थी/भूस्वामी कमल पौद्दार के चाचा रामनाथ पौद्दार को मुख्य ट्रस्टी बताया गया था और बाद में दोनों चाचा–भतीजे के बीच में विवाद हो गया था। अपीलार्थी द्वारा ऑरियंटल बैक ऑफ कॉमर्स में तथा आईसीआईसी बैंक में प्रत्यर्थी कमल पौद्दार के अनुसार किराया जमा करवाया जाता रहा है और अपीलार्थी को गलत रूप से किराया अदायगी में व्यतिक्रमी होना माना गया है। उनकी बहस है कि जिस रोज प्रत्यर्थी को यह पता चला कि किराया गलत रूप से जमा करवाया जा रहा है, उसी समय उसे नोटिस दिया जाना चाहिए था, परन्तु इस बाबत अपीलार्थी/किरायेदार को आगाह नहीं किया गया और प्रत्यर्थी की ओर से यह भी स्पष्ट नहीं किया गया है कि प्रकरण में किराया कब–कब का किराया बकाया है। इस प्रकार अपीलार्थी/किरायेदारान ने स्वयं का किराया अदायगी में व्यतिक्रमी नहीं होने की बहस करते हुए, योग्य किराया अधिरकण, चूरू के आदेश को गलत ठहराया है। **कब्जे बाबत** अपीलार्थी/किरायेदार के योग्य अधिवक्ता की बहस है कि पक्षकारों के मध्य जब किरायानामा दिनांकित 01–01–1991 प्रदर्श 6, प्रदर्श 30 तथा किरायानामा दिनांकित 03–05–1994 प्रदर्श 5, प्रदर्श 37 निष्पादित हुए थे तब उनमें दुकान का नाप 8.3X20 फुट अंकित किया गया था जिसके संबंध में अपीलार्थी की यह बहस है कि आज भी दुकान का नाप यही है जो पंजीकृत किरायानामों में अंकित था। उनकी बहस है कि जब दुकान बनायी गयी थी तब पाँच फुट आगे बढ़कर बनायी गयी थी और इस बढ़े हुए हिस्से को नगरपालिका द्वारा तौड़ दिया गया था। अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता की बहस है कि अब प्रत्यर्थी/भूस्वामी जिस हिस्से पर अपीलार्थी द्वारा अतिक्रमण करना बता रहा है, वो गलत है और प्रत्यर्थी की इस बहस से इंकार

किया है कि किरायेदार ने जो कब्जा कर रखा था, वह हिस्सा नगरपालिका द्वारा तौड़ दिया गया था। अपीलार्थी की बहस है कि उनके द्वारा कोई अतिक्रमण नहीं किया गया था। शटर व छत पर जाने की सीढ़ियां बनाये जाने बाबत अपीलार्थी की बहस है कि मालिक रामलाल पौद्दार ने प्रदर्श एन.ए. 29 इकरारनामा के जरिये जो अनुमति दी गई उसी के आधार पर उसके द्वारा आगे का शटर लगाया गया तथा छत पर जाने की सीढ़िया बनाई गई थी। अपीलार्थी की बहस है कि वह दुकान की छत के प्रयोग का अधिकार था, उसने अतिक्रमण नहीं किया था। इस प्रकार अपीलार्थी/किरायेदारान ने अपनी बहस में यह आधार प्रस्तुत किया है कि न तो वह किराया अदायगी में व्यतिक्रमी हुआ है और न ही उसने दुकान के आगे अतिक्रमण किया है और न ही दुकान में सारवान परिवर्तन किया है। इस आधार पर अपील को स्वीकार कर आलौच्य निर्णय व आदेश को अपास्त करने की इस्तदुआ की है। अपने तर्को के समर्थन में निम्नलिखित न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये हैंः-

1. Rakesh Wadhawan Vs M/s Jagdamba Industrial Corporation Appeal (Civial) No 2135/1999 Date of Judgment 26-04-2002(SC)
2. Pallawi Resources Ltd. Vs Protos Engineering Company Pvt.Ltd Appeal (Civial) No 2763/2010(Arising out of SLP(C) No 15983/2008) Date of Judgment 26-03-2010(SC)
3. Ram Murti Vs Bhola nath Date of Judgment 01-05-2084(SC) Author A.P.Sen (Indian Kanoon-http://indiankanoon.org./doc/1528551/)
4. 2015 DNJ (SC)44 Vishwanath Jaiswal Vs Satya Narain Sharma
5. 2008(2)DNJ (Raj.)855 Ganesh Garia Saree Centre Vs The Appellate Rent Tribunal & Ors,

12. जबकि योग्य अधिवक्ता प्रत्यर्थी/भूस्वामी ने दौराने बहस अपीलार्थी/किरायेदारान की अपील को इस आधार पर खारिज करने का अनुरोध किया है कि अपीलार्थी ने न केवल वादगत दुकान का बढ़ा हुआ किराया अदायगी में चूक कर स्वयं को किराया अदायगी में **व्यतिक्रमी** होना साबित कर लिया है अपितु अपीलार्थी ने किरायानामा में अंकित दुकान के तयशुदा माप से आगे बढ़कर दुकान में **अतिक्रमण** कर लिया एवं दुकान के आगे दो नये **शटर** लगा कर व छत पर जाने के लिए **सीढ़िया बना** कर छत पर भी अतिक्रमण करके **न्यूसेंस** कारित कर दुकान में **सारवान परिवर्तन** करते हुए मौके की स्थिति को ही **परिवर्तित** कर दिया है, जो किरायेदार ने भूस्वामी की अनुमति के बिना किया है। इस प्रकार अपीलार्थी द्वारा विवादित दुकान में आगे चार फुट का एवं दुकान के पिछे भी दो फुट का अतिक्रमण किये जो की बहस करते हुए अपीलार्थी/किरायेदार को अनाधिकृत कब्जा किये जाने के आधार पर एवं न्यूसेंस किये जाने के आधार पर दुकान रिक्त किये जाने का जो निर्णय व आदेश योग्य किराया अधिकरण द्वारा पारित किया गया है, उसे सही ठहराया है।

13. योग्य अधिवक्ता प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी के किराया अदायगी में **<u>व्यतिक्रमी</u>** होने की बहस करते हुए यह तर्क प्रस्तुत किया है कि योग्य किराया अधिकरण, चूरू के समक्ष मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य से प्रत्यर्थी कमल पौद्दार के वादगत दुकान से संबंधित ट्रस्ट के मुख्य ट्रस्टी होने की साक्ष्य पेश की गई थी और इसी आधार पर कमल पौद्दार ही अपीलार्थी/किरायेदार के विरूद्ध योग्य किराया अधिकरण के समक्ष किराया याचिका प्रस्तुत करने हेतु अधिकृत था। योग्य अधिवक्ता प्रत्यर्थी ने यह बहस भी की है कि अपीलार्थी/किरायेदार स्वयं अपने कथनों में यह स्वीकार किया है कि उसके द्वारा बढ़ा हुआ किराया अदा नहीं किया गया और किराये की अपूर्ण राशि को देखते हुए किराया अधिनियम, 2001 की धारा 9(क) के तहत अपीलार्थी/किरायेदार को किराया अदायगी में व्यतिक्रमी मानना उचित है। उनकी बहस है कि अपीलार्थी स्वयं यह स्वीकार करता है कि उन्होंने बकाया किराया की राशि को नियमानुसार बढ़ा कर अदा नहीं की है इसलिए अपीलार्थी को वादगत दुकान का किराया अदा करने में व्यतिक्रमी घोषित करके सही रूप से योग्य किराया अधिकरण द्वारा याचिका का निर्णय प्रत्यर्थी/भूस्वामी के पक्ष में किया गया है। **<u>अतिक्रमण</u>** बाबत योग्य अधिवक्ता प्रत्यर्थी भूस्वामी ने यह तर्क प्रस्तुत किया है कि अपीलार्थी/किरायेदारान ने पक्षकारों के मध्य हुए किरायेनामों में अंकित दुकान के नाप से आगे बढ़ कर अतिक्रमण कर न्यूसेंस कारित किया गया है, उनके इस तर्क का प्रत्युत्तर अपीलार्थी द्वारा यह दिया गया कि नगरपालिका ने मौके पर सभी दुकानों की आगे की चार फुट जमीन के निर्माण को तौड़ दिया गया था जबकि नगरपालिका द्वारा उक्त स्थान पर सभी दुकानों को आगे से तौड़े जाने बाबत कोई साक्ष्य अपीलार्थी द्वारा पेश नहीं की गई है। प्रत्यर्थी/भूस्वामी के योग्य अधिवक्ता ने पूर्व ट्रस्टी रामनाथ पौद्दार के साथ हुए इकरारनामा प्रदर्श एनए 29 से भी सख्त ऐतराज जताया है और इस इकरारनामा को फर्जी व कूटरचित होना बाबते हुए यह बहस की है कि ऐसा कोई इकरारनामा अपीलार्थी व रामनाथ पौद्दार के मध्य विधिक रूप से निष्पादित नहीं हुआ था और यदि होता तो योग्य किराया अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत याचिका में इसका उल्लेख अवश्य किया जाता नगरपालिका द्वारा की गई अतिक्रमण धवस्त कार्यवाही बाबत भी अपीलार्थी द्वारा कोई संतोषजनक एवं स्पष्ट मौखिक या दस्तावेज साक्ष्य पेश नहीं किये जाने का तर्क भी प्रस्तुत किया है।

14. **<u>सारवान परिवर्तन</u>** बाबत योग्य अधिवक्ता प्रत्यर्थी/भूस्वामी ने यह बहस की है कि अपीलार्थी ने दुकान मालिक ट्रस्टी की अनुमति के बिना न केवल दुकान के उपर की छत का प्रयोग करना आरंभ कर दिया अपितु उसने छत का प्रयोग करने हेतु सीढ़ियों का निर्माण भी बिना कर लिया है। उनकी बहस है कि कोई विधि ऐसी अनुमति नहीं देती है कि किरायेदार छत से पानी हटाने के लिए सीढ़िया बना ले। किरायेदार द्वारा सीढ़ियां बनाने, छत का प्रयोग करने एवं दुकान के आगे शटर लगाने बाबत न तो दुकान मालिक से अनुमति ली गई और उक्त कार्य पूर्ण करने के पश्चात इस बाबत कोई सूचना भी नहीं दी गई थी तथा इस बाबत उसके द्वारा न्यायालय में भी कोई प्रार्थना–पत्र नहीं दिया गया।

15. **अतः** प्रत्यर्थी/भूस्वामी के योग्य अधिवक्ता ने अपीलार्थी/किरायेदार की अपील अस्वीकार कर योग्य किराया अधिकरण के आलौच्य निर्णय व आदेश को सही ठहराते हुए अपीलार्थी को न केवल किराया अदायगी में व्यतिक्रमी होने के आधार पर अपितु वादगत दुकान में अतिक्रमण कर न्यूसेंस कारित करने एवं शटर लगा कर व छत पर जाने हेतु सीढ़िया बना कर सारवान परिवर्तन करने के आधार पर दुकान रिक्त करने के आदेश को सही ठहराया है।

16. **दोनों पक्षों के तर्को पर विचार किया गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया।**

किराया अदायगी में व्यतिक्रम कारित करने बाबत

17. प्रकरण में यह स्वीकृत स्वीकृत स्थिति है कि योग्य किराया अधिकरण ने अपीलार्थी/ किरायेदारान को वादगत परिसर का किराया अदायगी में चूक के आधार पर व्यतिक्रमी मानते हुए प्रत्यर्थी/भूस्वामी को वादगत दुकान रिक्त करवाने का अधिकारी होना माना है। योग्य किराया अधिकरण के समक्ष याचिकाकर्ता कमल पौद्दा द्वारा प्रदर्श 2, प्रदर्श 3, प्रदर्श 4 इस बाबत पेश किये गये थे कि कमल पौद्दार ही प्रत्यर्थी ट्रस्ट का अधिकृत ट्रस्टी था और योग्य किराया अधिकरण के समक्ष याचिका भी उक्त कमल पौद्दार द्वारा ही प्रस्तुत की गई और अपील भी उसी के द्वारा प्रस्तुत की गई है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत स्थिति है कि पूर्व में प्रदर्श 7/प्रदर्श ए.एन.31 योग्य किराया अधिकरण, चूरू का निर्णय दिनांकित 14-08-2007 की याचिका भी इसी याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत की गई थी, जिसकी जानकारी अपीलार्थी को शुरू से ही थी। इसलिए योग्य किराया अधिकरण,चूरू के समक्ष याचिका पेश करने से प्रत्यर्थी ट्रस्ट का अधिकृत ट्रस्टी कमल पौद्दार के होने से इंकार नहीं किया जा सकता है। पत्रावली पर आई दोनों पक्षों की मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य से भी यह स्वीकृत स्थिति सामने आती है कि कमल पौद्दार किरायेशुदा दुकान के मालिक ट्रस्ट, का अधिकृत ट्रस्टी था। ट्रस्ट की ओर से प्रस्तुत दस्तावेजों से यह प्रमाणित है कि ट्रस्ट द्वारा कमल पौद्दार के ट्रस्टी के रूप में समस्त कार्यवाही करने हेतु अधिकृत किया गया था। अपीलार्थी के विरूद्ध चली किराया पुनरीक्षण की कार्यवाही में भी याचिकाकर्ता कमल पौद्दार ही था और अब प्रत्यर्थी कमल पौद्दार के अधिकृत ट्रस्टी होने बाबत अपीलार्थी ऐतराज नहीं ले सकता है। स्वयं अपीलार्थी ने भी योग्य किराया अधिकरण के समक्ष प्रदर्श एन ए 33 अखबार की प्रति पेश की है, जिसमें ट्रस्ट ने अपनी सम्पूर्ण कार्यवाहियों के लिए ट्रस्टी कमल पौद्दार को ही अधिकृत किया है। अपीलार्थी ने रामनाथ पौद्दार को ट्रस्टी होना बताते हुए प्रदर्श एन.ए 34 राजस्थान पत्रिका अखबार की प्रति पेश की है जो दिनांक 23-06-2011 की है परन्तु उसके बाद दिनांक 09-07-2011 की अखबार की प्रति प्रदर्श एन.ए. 33 अखबार की प्रति भी स्वयं अपीलार्थी द्वारा ही पेश की गई है जिसके अनुसार कमल पौद्दार प्रत्यर्थी ट्रस्ट का अधिकृत ट्रस्टी होने का वर्णन है। इस बाबत गवाह **ए.ड.1 कमल पौद्दार** ने स्वयं ने जिरह में प्रश्न पूछने पर पर गवाह ने स्पष्ट किया है कि यह कहना गलत है कि रामनाथ पौद्दार के जीवनकाल में सभी दुकानें रामनाथजी ही संभालते हो। गवाह ने अज खुद में बताया है कि उसे 2006 में रामनाथजी व अन्य सभी ट्रस्टियों ने ट्रस्ट का पूरा कार्य संभालने बाबत अधिकृत किया था जो अधिकृत पत्र प्रदर्श 2 है। इसी प्रकार पत्रावली पर

आई मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य तथा स्वयं अपीलार्थी/किरायेदार द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्य से तथा कमल पौद्वार के अधिकृत ट्रस्टी होने की स्वीकारोक्ति के तथ्यों से इंकार नहीं किया है कि कमल पौद्वार ही प्रत्यर्थी ट्रस्ट की ओर से अधिकृत ट्रस्टी था। अपीलार्थी किरायेदार के किराया अदायगी में **व्यतिक्रमी** होने बाबत योग्य किराया अधिकरण के समक्ष याचिका इसी आधार पर प्रस्तुत की गई थी कि प्रदर्श 7/प्रदर्श एन ए 31 के योग्य किराया अधिकरण के निर्णय में यह तय किया गया था कि किरायेदार दिनांक 24-04-2007 से बढ़ा हुआ किराया अदा करने हेतु जिम्मेदार रहेगा। प्रकरण में यह स्वीकृत स्थिति है कि दिनांक 01-01-1991 के किरायानामा प्रदर्श 6/प्रदर्श 30 के अनुसार वादगत दुकान का किराया 650/- रूपये मासिक था। तत्पश्चात दिनांक 03-05-1994 के किरायानामा प्रदर्श 5/प्रदर्श 37 से पक्षकारों के मध्य किराया 747 रूपये 50 पैसे तय किया गया था और उसके पश्चात याचिका संख्या 13/2007 में किराया पुनरीक्षण करके दिनांक 10-04-2003 को 1072 रूपये 50 पैसे प्रतिमाह तय किया गया था। दिनांक 01-01-2007 तक किराया 1218 रूपये 75 पैसे प्रतिमाह तय किया गया था। इसके अनुसार अप्रेल, 2013 वादगत दुकान का किराया 1586 रूपये 81 पैसे प्रतिमाह बनता है परन्तु योग्य किराया अधिकरण के उक्त किराया पुनरीक्षण के आदेश के बावजूद अपीलार्थी/किरायेदार ने 1219 रूपये प्रतिमाह की दर से ही वादगत दुकान का किराया अदा किया है और उसके द्वारा इसी दर से अदा किया जाता रहा है। अपीलार्थी को इस बढ़ी हुई दर से किराया अदा नहीं करने के आधार पर भूस्वामी ने अपीलार्थी को किराया अदायगी में व्यतिक्रमी होना बताया है, जिसे अपीलार्थी/किरायेदारान ने बहस के दौरान स्वीकार किया है कि उसने तमाम किराया 1219 रूपये प्रतिमाह की दर से अदा की रसीदें पेश की हैं। पक्षकारों के मध्य दिनांक 01-01-1991 (प्रदर्श 6/प्रदर्श 30) व दिनांक 03-05-1994 (प्रदर्श 5 और प्रदर्श 37) के किरायेनामें को भी स्वीकार किया गया है। इस प्रदर्श 6 किरायानामा में प्रदर्श 5 के पैरा 13 के अनुसार वादगत सम्पत्ति का किराया प्रति तीन वर्ष पश्चात 15 प्रतिशत की दर से बढ़ाये जाने की शर्त अंकित है **परन्तु फिर भी अपीलार्थी यह स्वीकार करता है कि उसने बढ़ा हुआ किराया तयाशुदा अवधि में अदा नहीं किया है**। अपीलार्थी ने योग्य विचारण न्यायालय के समक्ष बतौर एनए.ड.1 अपनी साक्ष्य में यह स्वीकार किया है कि प्रदर्श 37/प्रदर्श 5 किरायानामा सही बना हुआ है और यह भी स्वीकार किया है कि ट्रस्ट की ओर से याचिका प्रस्तुत करने से पूर्व उन्हें नोटिस दिया गया था। यह स्वीकृत स्थिति है कि ट्रस्ट द्वारा धारा 9(क) किराया अधिनियम, 2001 की पालना में नोटिस दिया जाने के बावजूद अपीलार्थी/किरायेदार ने बढ़े हुए किराये की राशि भूस्वामी को अदा नहीं की है। अपीलार्थी/किरायेदार ने एनए.ड. 1 ने जिरह में यह भी स्वीकार किया है कि वादगत दुकान का पूर्व में केस चला था, जिसमें किराया बढ़ाया गया था और उसके बाद उन्होंने किराया जमा करवा दिया था। गवाह ने जिरह में यह स्वीकार किया है कि ''.......प्रदर्श 7 के जरिये किराया बढ़ने के बाद हमने पांच प्रतिशत की दर से कभी किराया बढ़ा कर नहीं दिया, अज खुद कहा कि हमने सोचा कि दुकान का किराया फिक्स हो गया है क्योंकि उन और दुकानों का किराया

फिक्स है..........यह सही है कि प्रदर्श 12 से 14 जवाब नोटिस के बाद भी हमने बढ़ाकर किराया मालिको को अदा नहीं किया अज खुद कहा कि कोर्ट के आदेश से जमा करवा दिया है"'।

18. पत्रावली में आई दस्तावेजी साक्ष्य, याचिकाकर्ता की मौखिक साक्ष्य एवं अपीलार्थी की इस स्वीकारोक्ति को देखते हुए योग्य किराया अधिकरण ने अपने आदेश में अपीलार्थी/किरायेदार के वादगत दुकान का किराया अदा करने में व्यतिक्रमी होने बाबत जो आदेश दिया है, उसे गलत नहीं ठहराया जा सकता है। योग्य किराया अधिकरण, चूरू ने अपनी निर्णय में यह अंकित किया है कि अर्जीदार ने स्वीकार किया है कि अप्रेल, 2013 तक 1219 रूपये के हिसाब से अर्जीदार को किराया जमा करवाया गया है। प्रकरण में प्रत्यर्थीगण द्वारा प्रदर्श एन ए 20 से एन ए 28 व प्रदर्श एन ए 35 से एन ए 103 तक किराया रसीद पेश की हैं, जिनमें भी 1220 रूपये प्रतिमाह के हिसाब से प्रत्यर्थीगण ने किराया जमा करवाया है।

19. यहाँ यह उल्लेखनीय है कि किराया एरियर के संबंध में Limitation Act. 1963 के Article 52 में यह स्पष्ट विधिक प्रावधान है कि ''The period of limitation for a Suit for arrears of rent is three years from the date wnen the arrears become due ऐसे में दिनांक 02.01.2011 से 31-03-2023 तक कुल किराया राशि पाँच प्रतिशत बढ़ी हुई रकम के आधार पर 2,69,360/-रूपये बनती है परन्तु प्रत्यर्थीगण द्वारा कुल 1,62,231/- रूपये जमा करवाया गया है। ऐसे में बकाया राशि (दिनांक 02.01.2011 से 31.03.2023 तक) 1,07,129/- रूपये अर्जीदार, प्रत्यर्थीगण से प्राप्त करने का अधिकारी है तथा दिनांक 10-4-2023 से कब्जा प्राप्ति तक 2310.752/- प्रतिमाह की दर से किराया प्राप्त करने का अधिकारी है।

20. इस संबंध में किराया अधिनियम, 2001 की धारा 9(क) में भी यह प्रावधान किया गया है कि -"**किरायेदार ने उससे शोध्य किन्ही भी चार मास के किराये की रकम न तो संदत की है, न निविदत्त की है। परन्तु इस खण्ड के अधीन भूस्वामी को यह आधार उपलब्ध नहीं होगा यदि उसने किरायेदार को उसी नगरपालिका क्षेत्र में का अपना बैंक खाता संख्याक और बैंक का नाम, किराये के करार में या रसीदी रजिस्ट्री डाक द्वारा उसको प्रेषित नोटिस के माध्यम से, न बताया हो परन्तु यह और कि इस खण्ड के अधीन के आधार पर कोई भी अर्जी तब तक फाईल नहीं की जायेगी जब तक कि भू स्वामी ने किराये की बकाया की माँग हेतु किरायेदारों को रसीदी रजिस्ट्री डाक द्वारा नोटिस न दे दिया हो और किरायेदार ने नोटिस की तामील के तीस दिन की कालावधि के भीतर-भीतर किराये की बकाया का संदाय नहीं कर दिया हो**"' जिसके अनुसार अपीलार्थी/किरायेदार द्वारा यदि चार माह से अधिक समय का किराया परिसर मालिक द्वारा नोटिस दिये जाने के बावजूद नियत अवधि तक अदा नहीं किया जावे तो उसे किराया अदायगी में व्यतिक्रमी माना जायेगा तथा यह स्पष्टीकरण भी दिया गया है कि भूस्वामी समुचित रूप से संबोधित करते हुए धनादेश के जरिये प्रेषित कर दिया गया हो।

21. अपीलार्थी/किरायेदार द्वारा किराया अधिनियम, 2001 में उल्लेखित आज्ञापक प्रावधानों के अनुसार एक बार किराया राशि पुनरीक्षण के पश्चात प्रत्येक वर्ष वृद्वित दर से किराया राशि की अदायगी अपीलार्थी द्वारा नहीं की गई है तथा अपीलार्थी किराया अदायगी में चूककर्ता हो चुका है।

22. ऐसी स्थिति में उपरोक्त समस्त विवेचन के परिणामस्वरूप योग्य किराया अधिकरण द्वारा धारा 9 (क) किराया अधिनियम, 2001 का आधार अर्जीदार/भूस्वामी के पक्ष में निस्तारित कर गैरयाची/ किरायेदार को वादगत दुकान के किराया अदायगी में व्यतिक्रमी घोषित किया है, वह पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्य के अनुरूप विधिसम्मत तरीके से किया है, जिसमें हस्तक्षेप की कोई गुन्जाईश शेष नहीं रह जाती है।

अतिक्रमण करने व न्यूसेंस कारित करने बाबत

23. अपीलार्थी/किरायेदारान के योग्य अधिवक्ता ने दौराने बहस यह निवेदन किया है कि पक्षकारों के मध्य दिनांक 01-01-1991 (प्रदर्श 6/प्रदर्श 30) तथा दिनांक 03-05-1994 (प्रदर्श 5/प्रदर्श 37) के किरायेनामें हुए थे, जिनमें किरायेरत दुकान का नाप अंकित किया गया था जो नाप 8.3x24 फुट था जबकि प्रत्यर्थी/भूस्वामी का यह तर्क है कि किरायेनामों में दुकान का नाप शुरू से नाप 8.3x20 फुट ही लिखा था। प्रत्यर्थी के योग्य अधिवक्ता ने यह तर्क प्रस्तुत किया है कि पत्रावली में आई साक्ष्य में सभी जगह दुकान का नाप यही अंकित है और अपीलार्थी/किरायेदार ने गलत बयानी की है कि दुकान का नाप 8.3x24 फुट था जबकि उनका तर्क है कि अपीलार्थी ने नगरपालिका द्वारा उपरोक्त चार फुट का अतिक्रमण धवस्त करने का जो तथ्य प्रकट किया है, वह भी सरासर गलत है। इस बाबत किरायेनामें प्रदर्श 6 व 5 में अंकित माप की ओर ध्यान आकर्षित करवाया गया है और यह बहस की है कि अपीलार्थी यह साबित करे कि जब किरायेनामों में दुकान का नाप 8.3x20 फुट था तो नोटिस के जवाब प्रदर्श 12,14,15 में किरायेदार ने दुकान का नाप 24 फुट किस प्रकार से अंकित किया है और किरायेनामों में अंकित नाप से अधिक नाप की दुकान उसके पास कैसे आई। किरायेदार द्वारा ये अतिक्रमण किया गया था। इस अतिक्रमण बाबत अपीलार्थी का यह कथन रहा है कि मौके पर सभी दुकानों के आगे ऐरिया को धवस्त कर दिया गया था और दुकान के दुकान के पिछे दो फुट का ऐरिया भी खाँचा भूमि के रूप में उसके पास है, जिससे प्रत्यर्थी ने ऐतराज जताया है और बहस की है कि इसी आधार पर किरायेरत दुकान के माप से अधिक माप की दुकान पर कब्जा किये जाने के आधार पर अपीलार्थी धारा 9(घ) किराया अधिनियम, 2001 के तहत बेदखली का अधिकारी है। ए.ड.1 अर्जीदार कमल पौद्दार ने अपनी साक्ष्य में इन्ही तथ्यों को दोहराया है और अपीलार्थी ने हालांकि अपनी साक्ष्य के शपथ-पत्र में यह अंकित किया है कि उसे जिस परिसर को किराये पर दिया गया था उसका नाप 8.3x24 फुट था। इसी दुकान में दो फुट दुकान के पिछे खाँचा भूमि के रूप में जौड़ी हुई थी। स्वयं द्वारा प्रस्तुत प्रदर्श 37 किरायानामा 03.05.1994 से इंकार करते हुए अपीलार्थी ने बतौर एनए.ड. 1 इसे गलत बताया है कि प्रदर्श 37 में अंकित माप 20x8.3 सही लिखा हो। उसने कहा है कि पहले यह

माप 24x8.3 फुट था जो 1990 की लिखित में था। प्रदर्श 6 दस्तावेज किरायानामा को देखकर गवाह ने इसे पुराना लिखा होना बताया कि इसमें कोई माप अंकित नहीं है। माप का कागज अलग होना बताया और जिरह में यह बताया कि उसके पास इस नाप बाबत कोई कागज नहीं है। हालांकि मौके पर दुकान 20 फुट आज भी मौजूद होनी बतायी है। नगरपालिका द्वारा दुकान को चार फुट तौड़ देना बताया है। गवाह ने बताया है कि उसके पास नगरपालिका द्वारा दुकान को चार फुट तौड़ने बाबत कोई दस्तावेज नहीं है। उक्त इलाके में सभी दुकानें नगरपालिका द्वारा तोड़े जाने का कोई प्रमाण उसके पास नहीं होना बताया है और न ही कोई दस्तावेज पत्रावली पर पेश किया है। प्रत्यर्थी की ओर से बताया गया है कि दुकान को आगे से तोड़ कर अतिक्रमण करके न्यूसेंस कारित करने बाबत याचिका में उल्लेख किया गया था, इसी आधार पर योग्य किराया अधिकरण ने अर्जीदार की अर्जी को स्वीकार किया है।

24. <u>इस बाबत योग्य अधिवक्ता प्रत्यर्थी ने बहस की</u> है कि जब अपीलाथी ने स्वयं माना है कि नगरपालिका द्वारा अतिक्रमण हटाने के अभियान के तहत वादगत दुकान का आगे का भाग तौड़ है, इससे साबित होता है कि अपीलार्थी किरायेदार ने दुकान के आगे के भाग कर कब्जा करके अतिक्रमण किया हुआ था। उन्होंने यह भी बहस की है कि अपीलार्थी ने इस बाबत नगरपालिका के विरूद्ध कोई कार्यवाही नहीं की है। अपीलार्थी/किरायेदार द्वारा चार फुट अधिक माप की भूमि पर अतिक्रमण करना माना है तो यह भूमि उसके पास होने के आधार पर यह बहस की है कि इसका कोई स्पष्टीकरण अपीलार्थी के पास नहीं है जबकि अपीलार्थी वादगत दुकान के पिछे मौजूद ट्रस्ट की दो फुट भूमि भी स्वयं की होना मानता है इसलिए भी उसका यह कृत्य अतिक्रमण व न्यूसेंस कारित करने की श्रेणी में आता है। इस दो फुट नाप की भूमि पर भी अपीलार्थी अवैध कब्जा करने का प्रयास कर रहा है जबकि ऐसा कोई तथ्य किसी किरायेनामें में अंकित नहीं है। इस प्रकार **किराया अधिनियम, 2001 की धारा 9(घ)** के प्रावधानों के अनुसार अपीलार्थी/<u>किरायेदार ने दुकान के आगे व पीछे के हिस्से अतिक्रमण कर तथा दुकान में तोड़फोड़ कर न्यूसेंस कारित किया है और दुकान के अन्दर से छत पर जाने के लिए सीढ़ियों का निर्माण कर लिया है जबकि प्रत्यर्थी के अनुसार किरायेदार दुकान के उपर की छत किराये पर नहीं दी गई थी, परन्तु फिर भी दुकान के अन्दर से सीढ़िया निकाल कर छत पर अतिक्रमण कर न्यूसेंस कारित कर ऐसा कार्य किया है जिसके कारण भूस्वामी के हित पर प्रतिकूलतः और सारतः प्रभाव पड़ने की संभावना है।</u> ऐसी स्थिति में योग्य किराया अधिकरण द्वारा उपरोक्त बिन्दू को प्रत्यर्थी/भूस्वामी के पक्ष में निस्तारित कर विधिनुसार कार्य किया है, जिसमें हस्तक्षेप की कोई गुन्जाईश नहीं है।

<u>सारभूत परिवर्तन व नुकसान कारित करने बाबत</u>

25. अपीलार्थी द्वारा वादगत दुकान में तोड़फोड़ करने, गेट की जगह दो शटर लगाने, छत पर जाने के लिए सीढ़ियों का निर्माण कर लिये जाने वगैरह के आरोप प्रत्यर्थी द्वारा लगाये हैं और बहस की है कि अपीलार्थी इस आधार पर वादगत दुकान से बेदखली का अधिकारी है। उनकी यह भी बहस है कि अपीलार्थी ने याचिकाकर्ता ट्रस्ट के मुख्य ट्रस्टी से जिरह के दौरान भी इन आधारों

बाबत कोई जिरह नहीं की है। उनकी सम्पूर्ण जिरह याची व याची के चाचा के मध्य हुए विवाद बाबत ही की गई है। योग्य किराया अधिकरण द्वारा अपने समक्ष प्रस्तुत मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर विवेचन कर अपीलार्थी/किरायेदार के विरूद्ध इस संबंध में निर्णय पारित किया गया है जो सही है। अपीलार्थी ने वादगत दुकान में सारभूत परिवर्तन करके उसे सारभूत क्षति पहुँचाई है जो उसने भूस्वामी की लिखित अनुमति के बिना किया है, इस बाबत न पूर्व में कोई अनुमति ली गई और न ही उपरोक्त निर्माण करने के बाद भू स्वामी को कोई सूचना दी गई थी। योग्य अधिवक्ता प्रत्यर्थी ने इस बाबत प्रदर्श 30,31, 32 फोटोग्राफ्स अपीलार्थी द्वारा स्वीकार किये जाने का भी तर्क प्रस्तुत किया है, जिन में अपीलार्थी द्वारा सीढ़ियां बनाये जाने एवं शटर लगाया जाना दर्शित है। अपीलाथी को मात्र वादगत दुकान का भूतल किराये पर दिया गया था और वादगत दुकान की छत उसे किराये पर नहीं दी गई थी और विधि का ऐसा कोई प्रावधान नहीं है कि किरायेदार छत पर जाने के लिए उसके द्वारा बताये अनुसार छत से पानी हटाने के लिए सीढ़ियों का निर्माण कर ले हालांकि अपीलार्थी ने इस तमाम निर्माण बाबत यह बचाव लिया है कि उसके व पूर्व ट्रस्टी रामनाथ पौद्दार के मध्य प्रदर्श एनए 29 इकरारनामा बनाया गया था जिसके आधार पर ही उसने यह निर्माण एवं छत का उपयोग करने के लिए सीढ़ियों का निर्माण किया गया एवं शटर लगाया गया, परन्तु इस तर्क से प्रत्यर्थी को सख्त ऐतराज रहा है कि यह इकरारनामा सरासर फर्जी व कूटरचित है, क्योंकि उक्त दस्तावेज की असल पत्रावली में पेश नहीं की गई है और उनकी बहस रही है कि **योग्य किराया अधिकरण ने फोटो प्रति होने के आधार पर इसे साक्ष्य में ग्राह्य नहीं माना था**। हालांकि इस दस्तावेज पर प्रदर्श एनए 29 अंकित करवाया जाकर इसे असल दस्तावेज बनाने का प्रयास किया गया है और योग्य अधिवक्ता प्रत्यर्थी का इस संबंध में यह भी ऐतराज है कि अपीलार्थी द्वारा मात्र फोटो प्रति प्रस्तुत करके गलत रूप से विधिक प्रावधानों के विपरीत उसे प्रदर्शित करवा दिया गया है, ताकि भविष्य में इस दस्तावेज को असल के रूप में काम में लिया जा सके परन्तु इस दस्तावेज पर मात्र प्रदर्श अंकित कर दिये जाने से यह दस्तावेज साबित होना नहीं माना जा सकता है। योग्य अधिवक्ता प्रत्यर्थी ने बहस की है कि इस दस्तावेज में दिनांक का स्थान खाली छोड़ा गया है जिसके संबंध में उन्होंने ऐतराज जताया है कि दिनांक का स्थान खाली इसलिए छोड़ा गया है ताकि सुविधानुसार दिनांक अंकित की जा सके और यह भी ऐतराज जताया है कि इस इकरारनामा में साँवरमल व गोपाल का नाम अंकित नहीं है और यह दस्तावेज नोटेरी से पूर्ण रूप से प्रमाणित भी नहीं है। हालांकि दस्तावेज सन 2010-2011 में बने होने का तर्क प्रस्तुत किया गया है परन्तु दस्तावेज में दिनांक 2007 अंकित है, जिससे भी दस्तावेज फर्जी होने के तर्क को बल प्राप्त होता है, जिसमें शटर व मरम्मत आदि की अनुमति भी अंकित नहीं है। पत्रावली में याचिकाकर्ता बतौर ए.ड.1 कमल पौद्दार ने रामनाथ पौद्दार को ट्रस्टी के संबंध में कोई निर्णय लिए जाने से ही इंकार किया है इसलिए भी यह इकरारनामा साबित होना नहीं माना जा सकता है। प्रत्यर्थी के योग्य अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया है कि अपीलार्थी ने वादगत दुकान में न केवल तौड़फोड़ की अपितु नवनिर्माण भी कराया

और दुकान के अन्दर से छत पर जाने के लिए सीढ़िया का निर्माण करवा लिया है, जिससे दुकान की चौड़ाई कम कम हो गई है यानि किरायेदार ने दुकान में तौड़फौड़ कर सारभूत परिवर्तन कर सारभूत क्षति कारित की है। इस संबंध में एनए.ड.1 साँवरमल की साक्ष्य का अवलोकन किया गया, इस गवाह ने अपनी जिरह में ट्रस्टी द्वारा अपीलार्थी/किरायेदार के पक्ष में इकरारनामा प्रदर्श एन ए 29 होना बताया है। अपनी जिरह में उसने स्वीकार किया है कि प्रदर्श 30 से 32 फोटोग्राफ्स में एक्स स्थान पर दिखाई गई दुकान वादगत दुकान ही है। इसी प्रकार प्रदर्श 31 व 31 में एक्स स्थान पर दिखाई दुकान वादगत दुकान ही है। प्रदर्श 32 में वाई स्थान पर दिखाई गई सीढ़ियां दुकान के नाप के भीतर होनी बतायी है। जो 8 फुट 3 इंच में हैं जो गाटर लगा कर सीधी चढ़ाई हुई हैं। इससे भी स्पष्ट है कि अपीलार्थी ने दुकान को अन्दर से से छत पर जाने के लिए सीढ़ियां बनाई है। अपीलार्थी ने अपनी जिरह में यह भी स्वीकार किया है कि ''**प्रदर्श 31 में दिखाई दे रही वादगत टूटी हुई दुकान दिखाई दे रही है। टूटी हुई दुकान नये सिरे से बनवाने व शटर लगवाने के संबंध में हमनें मालिकों से लिखित में कोई स्वीकृति नहीं ली थी.......हमनें मालिकों को दुकान को नये सिरे से शटर लगाने की अनुमति बाबत कोई नोटिस नहीं दिया**''

26. किराया अधिनियम, 2001 की धारा 9 (ग) के अनुसार अपीलार्थी/किरोयदार ने प्रत्यर्थी/भूस्वामी की लिखित लिखित अनुज्ञा के बिना वादगत दुकान में तोड़फोड़ करके दुकान के आगे शटर लगा लिया व दुकान के अन्दर से छत पर जाने के लिए सीढ़ियों का संनिर्माण कर वादगत दुकान को सारवान् रूप से परिवर्तित कर दिया है जिससे उसका मूल्य कम होने की संभावना है। धारा 9(ख) के अनुसार किरायेदार ने परिसर को जानबूझकर सारवान् नुकसान कारित किया है।

27. इस प्रकार अपीलार्थी/किरायेदार की स्वयं की स्वीकारोक्ति को देखते हुए भी यह नहीं कहा जा सकता कि योग्य किराया अधिकरण ने वादगत दुकान में सारवान परिवर्तन एवं वादगत दुकान को सारवान क्षति कारित करने के आधार पर अपीलार्थी/किरायेदारान की बेदखली का जो आदेश पारित किया है, वह अनुचित हो।

28. योग्य अधिवक्ता अपीलार्थी/किरायेदारान की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का सम्मान अवलोकन कर इनमें प्रतिपादित सिद्धान्तों से मार्गदर्शन प्राप्त किया। न्यायिक दृष्टान्त Rakesh Wadhawan Vs M/s Jagdamba Industrial Corporation, Pallawi Resources Ltd. Vs Protos Engineering Company Pvt.Ltd **व** Ram Murti Vs Bhola nath क्रमशः **पँ**जाब व हरियाणा, पश्चिम बंगाल, दिल्ली के किराया विधि से संबंधित हैं जो प्रावधान राजस्थान के किराया कानून में नहीं पाये जाते हैं। न्यायिक दृष्टान्त 2008(2)DNJ (Raj.)855 यह न्यायिक दृष्टान्त तब देखा जावे जब परिसर मालिक ने अपने मामले के समर्थन में साक्ष्य पेश नहीं की हो, परन्तु हस्तगत मामले में ऐसी स्थिति नहीं है। न्यायिक दृष्टान्त 2015 DNJ (SC)44 के मामले में दुकान के आकार में वृद्धि से दुकान की उपयोगिता बढ़ गई थी, परन्तु हस्तगत मामले में तो स्वयं अपीलार्थी/ किरायेदार स्वीकार करता है कि उसने 8 फुट 3 इंच

के ऐरिया में से सीढ़िया निकाली है, जिससे दुकान का आकार कम ही हुआ है। ऐसी स्थिति में योग्य अधिवक्ता अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त उपयुर्क्त प्रकार से हस्तगत मामले के तथ्यों से भिन्नता लिए हुए होने के कारण अपीलार्थी को कोई सहायता नहीं करती हैं।

29. उपरोक्त समस्त विवेचन के आधार पर योग्य किराया अधिकरण, चूरू द्वारा याचिका में बनाये गये उक्त तीनों बिन्दूओं का निस्तारण अर्जीदार/प्रत्यर्थी के पक्ष निर्णित किया है, वह पत्रावली पर उपलब्ध मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य के अनुरूप होने से आलौच्य निर्णय व आदेश में हस्तक्षेप किये जाने की कोई गुन्जाईश नहीं रह जाती है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी/किरायेदारान की ओर से प्रस्तुत हस्तगत अपील खारिज किये जाने योग्य एवं योग्य किराया अधिकरण, चूरू द्वारा पारित आलौच्य निर्णय व आदेश दिनांकित 13.07.2023 पुष्ट किये जाने योग्य है।

आदेश

30. **फलतः** अपीलार्थी/किरायेदारान साँवरमल वगैरह की ओर से प्रस्तुत हस्तगत अपील खारिज की जाती है एवं योग्य किराया अधिकरण, चूरू द्वारा किराया याचिका संख्या 07/2014 अनवानी भगवानी देवी पौद्दार ट्रस्ट बनाम साँवरमल में पारित निर्णय दिनांकित 13.07.2023 की पुष्ट की जाती है। योग्य किराया अधिकरण का अभिलेख इस निर्णय की प्रति के साथ भिजवाया जावे।

(सोनिका पुरोहित)

31. निर्णय लिखाया जाकर आज दिनांक 23-07-2026 को विवृत अपील किराया अधिकरण में सुनाया गया।

(सोनिका पुरोहित)

RAJESH KUMAR SWAMI

Digitally signed by RAJESH KUMAR SWAMI
Date: 2026.07.30 09:29:00 +0530