



UPBJ010051422020

न्यायालय–अपर जिला जज, कोर्ट सं0 3, बिजनौर।

पीठासीन अधिकारी:– प्रशांत मित्तल, उच्चतर न्यायिक सेवा. UP06174

लघुवाद सं0 09/2020

अनुपम विजय गुप्ता उर्फ अनुपम विजय, आयु लगभग 48 वर्ष, पुत्र स्व0 श्री विजय कुमार गुप्ता, निवासी शेरवाली कोठी, सिविल लाईन्स-1, शहर, पर0 तह0 व जिला बिजनौर।

.....वादी।

बनाम

मौ0 नासिर उर्फ नासिर अहमद आयु लगभग 64 वर्ष पुत्र श्री शहाबुददीन, निवासी मौ0 हजरत नगर, कस्बा व परगना नूरपुर, तहसील चॉदपुर, जिला बिजनौर। हाल निवासी विदुर कुटी रोड, निकट तीर गारान मस्जिद, नई बस्ती, शहर, परगना, तहसील व जिला बिजनौर। कार्यस्थली दुकान नं0 17, भूतल स्थित रमेश सुपर बाजार, मंडी पामर गंज, शहर, परगना, तहसील व जिला बिजनौर।

.....प्रतिवादी।

निर्णय

1— प्रस्तुत लघुवाद वादी द्वारा प्रतिवादी के विरुद्ध किराया बेदखली, बकाया किराया, मुआवजा इस्तेमाल व हर्जा इस्तेमाल दिलाये जाने हेतु योजित किया गया है।

2— संक्षेप में वादपत्र के कथन इस प्रकार है कि प्रतिवादी, वादी की एक दुकान, दुकान नं0 17, उत्तर व पूरब मुखी, दो शटर वाली जिसका नगर पालिका परिषद, बिजनौर में पहले भवन सं0 177 था और अब भवन सं0 64/15, जिसकी सीमायें वादपत्र के अंत में तालिका अ में दी गयी हैं, स्थित रमेश सुपर बाजार, मंडी पामरगंज, शहर, परगना व तहसील व जिला बिजनौर पर दिनांक 01-06-1993 से कुल अंकन 363/-(तीन सौ तरेसठ रुपये) प्रतिमाह की दर से अलावा टैक्सेस वादी के पिता स्व0 विजय कुमार गुप्ता के समय से किरायेदार है। इस संबंध में प्रतिवादी ने एक किरायेदारी की याददाश्त तहरीर भी दिनांक 01-06-1993 को वादी के पिता को लिखकर दी थी। प्रतिवादी ने वादी के पिता से यह वायदा भी किया था कि प्रतिवादी पालिका परिषद के करों को अलग से अदा करेगा जो तत्समय किराये की दर का 19 प्रतिशत था, प्रतिवादी की किरायेदारी हर माह की पहली तिथि से शुरू होकर उसी माह की अन्तिम तिथि पर समाप्त होगी तथा प्रतिवादी किराये की दर अंकन 363/-(तीन सौ तरेसठ) रुपये प्रतिमाह अलावा टैक्सेज में दो वर्ष के बाद 10 प्रतिशत की वृद्धि प्रतिमाह की दर से करेगा तथा 4 वर्ष बाद दो बार किराया बढ़ने के उपरान्त आपसी मौखिक सहमति से किराये की प्रतिमाह की दर में इसी प्रकार प्रति 2 वर्ष के उपरान्त 10 प्रतिशत की वृद्धि होती रहेगी और उसी हिसाब से नगर पालिका परिषद के करों को भी अदा करने का वायदा भी प्रतिवादी ने किया। प्रतिवादी ने वायदे के अनुसार किराये

की दरों को नहीं बढ़ाया और न ही प्रतिवादी ने बावजूद तलब व तकाजे के वादी को दिनांक 31.12.2009 तक का किराया अंकन 666/- (छः सौ छियासठ) रुपये की दर से मय टैक्स के अदा किया तथा उसके बाद का किराया आपसी सहमति से प्रत्येक दो वर्ष बाद बढ़ाकर अदा नहीं किया। प्रतिवादी के वायदे के अनुसार दि० 01.01.2010 से किराये की दर मय टैक्स के अंकन 732.60/- (सात सौ बत्तीस रुपये, साठ पैसे), दिनांक 31.12.2011 तक अंकन 17,582.40/- (सत्रह हजार, पाँच सौ बयासी रुपये, चालीस पैसे) एवं दिनांक 01-01-2012 से किराये की दर मय टैक्स के अंकन 805.86 (आठ सौ पाँच रुपये छियासी पैसे), दिनांक 31-12-2013 तक किराया अंकन 19,340.64 (उन्नीस हजार तीन सौ चालीस रुपये चौंसठ पैसे) एवं दिनांक 01.01.2014 से किराये की दर मय टैक्स अंकन 886.44 (आठ सौ छियास्सी रुपये, चवालीस पैसे) प्रतिमाह, दिनांक 31-12-2015 का किराया अंकन 21,274.56 (इक्कीस हजार, दो सौ चौहत्तर रुपये, छप्पन पैसे), दिनांक 01.01.2016 से किराये की दर मय टैक्स अंकन 975.08 (नौ सौ पिचहत्तर रुपये आठ पैसे) प्रतिमाह, दिनांक 31-12-2017 तक अंकन 23,401.92 (तेईस हजार चार सौ एक रुपये, बयानवे पैसे) एवं दिनांक 01.01.2018 से किराये की दर मय टैक्स के अंकन 1,072.58 (एक हजार बहात्तर रुपये अट्ठावन पैसे) प्रतिमाह हो गई यानि कि प्रतिवादी को दिनांक 01.01.2010 से दि० 31.01.2018 तक कुल अंकन 82,672.10 (बयासी हजार छः सौ बहात्तर रुपये दस पैसे) प्रतिवादी को किराये में अदा करने थे, जो प्रतिवादी ने बावजूद तलब व तकाजे के अदा नहीं किये और किराया अदायगी में घोर व्यतिक्रम किया है। वादी ने दि० 05/06.02.2018 को पंजीकृत डाक से नोटिस प्रेषित करके प्रतिवादी से नोटिस प्राप्त होने के एक माह के अन्दर वाद पत्र के पैरा नं० 7 में वर्णित किराये की धनराशि को अदा करने की मांग की। वादी की दुकान उपरोक्त अप्रैल सन् 1987 की नवनिर्मित है और उस पर नगर पालिका परिषद, बिजनौर द्वारा प्रथम कर निर्धारण दिनांक 01.06.1988 से किया गया है। इस कारणवश वादी की दुकान पर उ० प्र० अधिनियम सं० 13 सन् 1972 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं। प्रतिवादी वादी के "रमेश सुपर बाजार" के निजी रास्ते जो सभी किरायेदारों ग्राहकों के आने-जाने के लिए वादी के पिता द्वारा मार्किट बनवाते समय छोड़ा गया था, अपना काउन्टर दुकान के अन्दर से लगभग 1, 1/2-2 फीट बाहर निकाल कर तंग करके अवैध प्रयोग करता रहा है। वादी ने इस एवज में प्रतिवादी से दिनांक 01.01.2010 से अंकन 3,000/- (तीन हजार) रुपये प्रतिमाह की दर से हर्जा इस्तेमाल की मांग भी नोटिस दिनांक 05/06.02.2018 में की। "रमेश सुपर बाजार" शहर बिजनौर के व्यस्ततम व्यवसायिक क्षेत्र में है, जहाँ वर्तमान में प्रश्नगत दुकान जैसी दुकान की किराये की बाजारी दर अंकन 18,000/- (अट्ठारह हजार) रुपये प्रतिमाह की दर से कम नहीं है और वादी ने नोटिस के अनुसार प्रतिवादी से किरायेदारी की अवधि समाप्त होने पर और प्रश्नगत दुकान को खाली ना करने की दशा में नोटिस की दिनांक 05/06.02.2018 में अंकन 18,000/- (अट्ठारह हजार) रुपये प्रतिमाह की दर से प्रयोग की क्षति पूर्ति की भी मांग की, जिसको अदा करने का भी उत्तरदायित्व प्रतिवादी का है। प्रतिवादी व्यतिक्रमी किरायेदार रहा है और कभी भी समय पर किराया अदा नहीं करता था तथा प्रतिवादी ने बावजूद तलब व तकाजे के वादी को दिनांक 31.12.2009 के

बाद का किराया व करो को अदा नहीं किया। वादी प्रतिवादी को अपना किरायेदार नहीं रखना चाहता था। इस कारणवश वादी ने दिनांक 05/06-02-2018 को पंजीकृत डाक से नोटिस देकर प्रतिवादी की किरायेदारी नोटिस म्याद 30 दिन द्वारा अन्तर्गत धारा 106 टी0 पी0 एक्ट समाप्त कर दी। प्रतिवादी को दिनांक 07-02-2018 को वादी का नोटिस प्राप्त हो गया, किन्तु प्रतिवादी ने वादी के नोटिस का दिनांक 05-03-2018 को गलत उत्तर दिया तथा नोटिस दिनांक 05/06-02-2018 की मांग के अनुसार किराया आदि धनराशियां को नोटिस की अवधि के भीतर वादी को अदा नहीं किया और ना ही नोटिस की अवधि के भीतर प्रश्नगत दुकान को खाली किया। वादी ने प्रतिवादी के गलत उत्तर नोटिस का सही जवाबुल जवाब प्रतिवादी एवं उसके अधिवक्ता श्री नवेद अहमद को दिनांक 27.03.2018 को दिया, किन्तु प्रतिवादी ने जवाबुल जवाब नोटिस के बावजूद भी नोटिस दिनांक 05/06-02-2018 का अनुपालन नहीं किया। प्रतिवादी ने अपने उत्तर नोटिस दिनांक 05-03-2018 में एकदम असत्य कथन किया कि प्रतिवादी ने वादी के पिता स्व0 विजय कुमार गुप्ता के कहने से उनके बचत खाता सं0 270901402431, बैंक ऑफ बड़ौदा, बिजनौर में पाँच दुकानों का एक साथ किराया मय टैक्स जमा किया हो और अगस्त सन् 2017 तक का किराया जमा किया जाता रहा हो। प्रतिवादी वादी की पाँच दुकानों का किरायेदार कभी नहीं रहा, बल्कि प्रतिवादी के पास वादी की केवल दो दुकान किराये पर रही हैं, जिनकी किरायेदारी भी अलग-2 समय से प्रारम्भ हुई थी। प्रतिवादी का अपने उत्तर नोटिस में यह कहना भी गलत है कि वादी के कहने से प्रतिवादी ने वादी के बचत खाता सं0 914010050214645, एक्सिस बैंक, फरीदाबाद, ब्रांच जनवरी सन् 2018 तक का किराया जमा किया गया हो। प्रतिवादी ने वादी के पिता एवं वादी के बचत खातो का कहीं से नम्बर प्राप्त करके गलत तौर से यदि कोई धन उन खातो में जमा भी किया हो, तो वह धन वादी के पिता एवं वादी को **Valid Discharge of payment of rent** सही व वास्तविक किराये को हर दो वर्ष बाद बढ़ाई जाने वाली दर के अनुसार मान्य नहीं है। प्रतिवादी का यह कथन भी गलत है कि प्रश्नगत दुकान की किराये की दर मात्र 666/- (छः सौ छियासठ) रुपये प्रतिमाह हो, बल्कि किराये की दर वाद पत्र के पैरा नं0 7 के अनुसार लगातार बढ़ती रही, जिसे अदा करने का उत्तरदायी प्रतिवादी का रहा है। प्रश्नगत दुकान के 1980 में निर्माण के सम्बन्ध में भी उत्तर नोटिस में असत्य व गलत कथन लिखे गये हैं और माने जाने योग्य नहीं है। प्रतिवादी के ऊपर दिनांक 01.01.2010 से दि0 06-03-2018 तक का किराया 84,817.26/- (चौरासी हजार आठ सौ सतराह रुपये छः बीस पैसे) व दिनांक 07.03.2018 से अंकन 18,000/- रुपये प्रतिमाह की दर से प्रयोग की क्षति पूर्ति वाद योजित करने की दिनांक तक अंकन 5,73,000/- (पाँच लाख तिहत्तर हजार) रुपये एवं "रमेश सुपर बाजार" के निजी रास्ते को तंग करने व अवैध रूप से प्रयोग करने का हर्जा इस्तेमाल दिनांक 01.01.2010 से वाद योजित करने की दिनांक तक का अंकन 3,90,000/- (तीन लाख नब्बे हजार) रुपये व खर्च नोटिस व जवाबुल जवाब नोटिस के अंकन 2,400/- (दो हजार चार सौ) रुपये प्रतिवादी पर वाजिब व बाकी हैं किन्तु 3 वर्ष से अधिक किराये एवं रास्ते को तंग करने की क्षतिपूर्ति की धनराशियों की मांग कालबाधित हो चुकी है तथा वादी इस कारणवश वाद योजित करने की दिनांक से 3 वर्ष पूर्व तक के किराये

व हर्जा इस्तेमाल की धनराशि व रास्ता तंग करके प्रयोग करने की क्षतिपूर्ति की धनराशि की ही वसूली का वाद वादी योजित कर रहा है। हालाँकि प्रतिवादी कालबाधित धनराशियों को अदा ना करने के कारण भी प्रश्नगत दुकान से बेदखल किये जाने योग्य है। प्रतिवादी द्वारा नोटिस के बावजूद प्रश्नगत दुकान को खाली ना करने, वाजिब शुदा किराया व अन्य धनराशियों को अदा ना करने के कारण वादी के पास वाद योजित के अलावा अन्य कोई विकल्प शेष नहीं है। अतः वादी द्वारा यह वाद दायर किया गया। वादी को वाद का कारण स्थान दुकान नं० 17 (भूतल पर) स्थित "रमेश सुपर बाजार" मण्डी पामर गंज, शहर पर०, तह० व जिला बिजनौर में प्रतिवादी द्वारा दुकान किराये पर लेने से, हर माह वाजिब होने किराये से, 01 जून 1993 में आपसी अनुबन्ध लिखाकर किराये की दर अंकन 363/—(तीन सौ तरेहसठ) रुपये अलावा टैक्सेज प्रतिमाह करने से, प्रत्येक 2 वर्ष पश्चात किराये की कुल दर में 10 प्रतिशत प्रतिमाह की वृद्धि होना प्रतिवादी व वादी के मध्य तय होने से, इसी कारण आपसी सहमति से हर 2 वर्ष बाद किराये की दर बढ़ते-बढ़ते दिनांक 01.01.2010 से अंकन 732.60/—(सात सौ बत्तीस रुपये साठ पैसे) होकर दिनांक 01.01.2018 से अंकन 1,072.58/—(एक हजार बहात्तर रुपये अट्ठावन पैसे) हो जाने से, प्रतिवादी द्वारा वादी को बढ़ी हुई दरों से किराया अदा ना करने से, प्रतिवादी द्वारा बावजूद तलब व तकाजे के वादी को दिनांक 01.01.2010 से 31-01-2018 तक का किराया अदा ना करने से, वादी द्वारा दिनांक 05/06.02.2018 को किराया व अन्य धनराशियों की मांग का नोटिस देते हुये प्रतिवादी की किरायेदारी विधिवत् तरीके से समाप्त करने से, वादी का नोटिस दिनांक 07.02.2018 को प्रतिवादी को प्राप्त हो जाने से, प्रतिवादी द्वारा दिनांक 05-03-2018 को वादी के नोटिस का गलत उत्तर दिलाने से, नोटिस की मांग के अनुसार किराया आदि धनराशियों को अदा ना करने से, वादी की दुकान को खाली ना करने से, वादी द्वारा गलत उत्तर नोटिस का जवाबुल जवाब नोटिस दिनांक 27-03-2018 को प्रतिवादी व उसके अधिवक्ता को भेजने से अन्दर सीमा न्यायालय उत्पन्न हुआ है। न्यायालय को वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त है। वाद की धनराशि अधिकार न्यायालय व न्याय शुल्क के लिए अंकन 13,943.46/— (तेरह हजार नौ सौ तैतालीस रुपये छियालीस पैसे) पर बाबत अनुतोष (अ) व अंकन 5,80,059.32/— (पाँच लाख अस्सी हजार उन्सठ रुपये बत्तीस पैसे) बाबत अनुतोष (ब) व अंकन 1,08,000/— (एक लाख आठ हजार) रुपये बाबत अनुतोष (स) अंकन 2,400/— (दो हजार चार सौ) रुपये बाबत अनुतोष (द) निर्धारित है और न्याय शुल्क प्रत्येक अनुतोष (अ), (ब), (स), (द) की धनराशियों पर अलग-2 निश्चित अदा किया जाता है तथा अनुतोष (य) की धनराशि पर वादी निष्पादन के समय न्याय शुल्क अदा करेगा।

3— प्रतिवादी की ओर से प्रतिवादपत्र ग-35 प्रस्तुत करते हुए वादपत्र के अधिकांश कथनों को अस्वीकार करते हुए प्रतिवादपत्र के विशेष कथन में संक्षेप में कहा है कि वादी ने वाद गलत तथ्यों के आधार पर प्रस्तुत किया है जो व्यय सहित निरस्त किए जाने योग्य है। विवरण सम्पत्ति तालिका अ गलत दिया है। प्रश्नगत सम्पत्ति के उत्तर में रास्ता मुश्तर्का है जो वादी तथा खरीदारान दुकानदारों का है। वादी के पिता विजय कुमार ने मार्केट का मेन जीना भी दीप शिखा अग्रवाल पत्नी विनीत अग्रवाल को बैनामे द्वारा विक्रय

कर दिया है तथा काफी दुकानात भी विक्रय कर दी है, इसलिए रास्ता मुश्तर्का है। न्यायालय को उक्त वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। वादी ने प्रश्नगत दुकान की मूल किरायेदारी की दर 363/ रूपये प्रतिमाह होना उल्लेखित किया है तथा वर्तमान में प्रश्नगत दुकान में किरायेदारी की दर 560/ रूपये प्रतिमाह किराया तथा 19 प्रतिशत टैक्सेज नगर पालिका यानि 666/—रूपये स्वीकृत रूप से है। ऐसी स्थिति में एक वर्ष के किराये तथा नगर पालिका टैक्सेस की धनराशि 7992/—रूपये होती है तथा वादी द्वारा कथित तौर से पिछले 3 वर्ष का किराया क्लेम किया गया है जो 23,976/—रूपये होता है (हालांकि उक्त अवधि का किराया प्रतिवादीगण द्वारा वादी को अदा किया जा चुका है।) तब ऐसी सूरत में स्वयं वाद पत्र के कथनों के आधार पर भी वाद का मूल्यांकन 31,968/—रूपये होता है जबकि वास्तविकता यह है कि स्वयं वादी के कथनों के अनुसार वाद का मूल्यांकन मात्र 31,968/—रूपये होता है, ऐसी सूरत में न्यायालय हाजा को उक्त वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। लघुवाद न्यायाधीश, बिजनौर को अमेंडमेन्ट के बाद 1 लाख रूपये मूल्यांकन तक के वादों की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त है और धारा 15 सी0पी0सी0 के प्रावधानों के अनुसार धन सम्बन्धी क्षेत्राधिकारिता रखने वाला न्यूनतम श्रेणी का न्यायालय जो वाद की सुनवाई करने में सक्षम हो, में वाद संस्थित किया जाना होता है। ऐसी सूरत में वादी को अपनी मर्जी का न्यायालय चुनने का अधिकार नहीं है। वादी द्वारा गलत तौर से बिना किसी आधार व अधिकार के वाद का कुल मूल्यांकन गलत तौर से 7,04,459/— रूपये कर दिया गया है जो अवैधानिक है। वादी यह बात बखूबी जानता है कि किरायेदारी के मुकदमें में अपने अधिकार सुरक्षित रखने के लिए प्रतिवादी को वादी द्वारा अदा की गयी कोर्ट फीस वादी के पक्ष में दाखिल करनी होती है, इसका लाभ उठाने के लिए वादी ने वाद का मूल्यांकन गलत तथा अधिक किया है। विशेष रूप से यह भी उल्लेखनीय है कि लघुवाद न्यायाधीश, बिजनौर के न्यायालय के निर्णय के विरुद्ध निगरानी/अपील सुनने का क्षेत्राधिकार न्यायालय श्रीमान जिला जज, बिजनौर/अपर जिला जज को होता है। ऐसी स्थिति में न्यायालय हाजा को उक्त वाद के ट्रायल को सुनने का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है तथा वाद आदेश 7 नियम 11 सी0पी0सी0 में रिजेक्ट किये जाने योग्य है। प्रतिवादीगण पर प्रश्नगत दुकान की बाबत हरगिज कोई किराया अवशेष नहीं है। दिनांक 01.09.2009 से दिनांक 31-08-2017 तक का किराया उक्त दर से मय टैक्सेस के वादी के पिता/वादी के खाता सं0-27090100002431, बैंक ऑफ बडौदा में प्रतिवादी फर्म के बैंक द्वारा अदा कर चुका है। दिनांक 31.08.2009 तक का किराया तथा किराये की रसीदात उक्त दर 666 रूपये प्रतिमाह किराया तथा टैक्सेस के हिसाब से वादी के पिता तथा वादी ने दी है। दिनांक 01-09-2017 के बाद का किराया तथा टैक्सेस वादी दस्ती तौर से लेता रहा तथा किराये की रसीदात देने को यह कहकर टालता रहा कि एक साथ बाद में दे दूंगा, तब प्रतिवादी ने अधिकार सुरक्षित रखने के नजरिये से मनिआर्डर द्वारा भी किराया भेजा तथा बैंक भी वादी को देने चाहे परन्तु वादी ने मनिआर्डर तथा बैंक से किराया लेने से इन्कार कर दिया तथा गलत व फर्जी तथ्यों के आधार पर उक्त वाद योजित कर दिया। उक्त वाद की तामील होने के पश्चात वाद की सुनवाई की नियत प्रथम तिथि पर अर्थात दिनांक 02.03.2021 को प्रश्नगत दुकान का किराया

मय टैक्सेस के दिनांक 01.09.2017 से दिनांक 31.03.2021 तक का अंकन 28,638/—रूपये तथा वाद के खर्चे, 9 प्रतिशत ब्याज, न्यायशुल्क आदि न्यायालय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करके बिना किसी शर्त के वादी के पक्ष में निवेदित कर जमा कर दिये है। इसलिए वादी का प्रतिवादी के विरुद्ध कोई किराया आदि बकाया नहीं है और प्रतिवादी धारा 20 (4) एक्ट नं0 13 सन 1972 के प्रावधानों के अनुसार काबिले बेदखली नहीं है, यदि किसी कारणवश एक्ट नं0 13 सन 1972 लागू होना ना पाया जाये तब ऐसी सूरत में प्रतिवादी धारा 114 टी0पी0एक्ट का लाभ पाने का अधिकारी है और काबिले बेदखली नहीं है। यह भी उल्लेखनीय है कि वादी के पिता से प्रतिवादी के अच्छे सम्बन्ध थे तथा प्रतिवादी उन पर विश्वास करता था। वादी के पिता ने दिनांक 31.8.2009 के किराये की बाबत रसीदात किराया दिये हैं। प्रश्नगत दुकान पुरानी बनी हुई है तथा पुराने मलबे से कुछ तामीरात मरम्मत आदि वादी द्वारा करायी गयी थी। नीज हरगिज दुकान नई बनी हुई नहीं है तथा उस पर एक्ट नं0 13 सन 72 के प्राविधान लागू होते है। किरायेदारी स्थायी है, हरगिज प्रत्येक माह की अन्तिम तारीख को समाप्त नहीं होती है, खिलाफ इसके कथन वाद पत्र गलत है। वादी के पिता व प्रतिवादी के मध्य 2 वर्ष के उपरान्त किराये में 10 प्रतिशत की वृद्धि होने के संबंध में कोई अनुबंध स्थापित नहीं हुआ। आपसी सहमति से वादी के पिता तथा प्रतिवादी के मध्य दिनांक 01-06-2002 को किराया बढ़ाकर 560/—रूपये प्रतिमाह कर दिया गया तथा उस पर भी 19 प्रतिशत नगर पालिका टैक्स कुल 666/— रूपये प्रतिमाह के हिसाब से दर किरायेदारी मय टैक्सेस हो गयी जो आज तक चली आती है। वादी का यह कथन कि दिनांक 31-12-2009 तक किराया 666/—रूपये मय टैक्स के प्राप्त किया गया हो, से वादी की स्वीकारोक्ति से स्पष्ट है कि प्रश्नगत दुकान का किराया मय टैक्सेस के 666/—रूपये प्रतिमाह है। इससे बढी हुई दर पर हरगिज कभी कोई किराया अदा नहीं किया गया है इसलिए कथित बढी हुई दर को साबित करने का भार वादी पर है। प्रश्नगत दुकान के संबंध में अंकन 666/—रूपये किराये की दर के अलावा किराया बढ़ाने का कोई वायदा प्रतिवादी ने नहीं किया। वाद पत्र में तहरीर करना कि दिनांक 01.01.2010 से किराये की दर मय टैक्सेस से बढ़ाकर 732.60/—रूपये हो गयी, दिनांक 31.12.2011 तक पिछला किराया 17582.40/—रूपया बाकी हो, दिनांक 01.01.2012 से किराये की दर मय टैक्स के बढ़ाकर 805.86/—रूपये हो गयी, सरासर गलत है। वादपत्र में यह उल्लेखित करना कि दिनांक 31-12-2013 तक बकाया किराया 19,340.64/—रूपये, दिनांक 01-01-2014 से किरायेदारी की दर मय टैक्स के 886.44/—पैसे, दिनांक 31.12.2015 को पिछला बकाया किराया 21,274.56/—पैसे, दिनांक 01.01.2016 से किरायेदारी की दर 975.08/—पैसे प्रतिमाह, दिनांक 31-12-2017 तक अंकन 23,401.92/—रूपये पिछला किराया बकाया हो, दिनांक 01-01-2018 से किरायेदारी की दर 1072.58/—पैसे प्रतिमाह, दिनांक 31.01.2018 तक अंकन 82,672.10/—पैसे बकाया हो, गलत है। उक्त दिनाकों को प्रतिवादी पर वादी का कोई किराया बकाया नहीं था। वादी का प्रतिवादी पर 82,672.10/—पैसे बकाया हो, उक्त धनराशि अथवा उसका कोई अंश प्रतिवादी पर बकाया नहीं था। प्रतिवादी द्वारा किराया अदा करने में हरगिज व्यतिक्रम नहीं किया गया है। कथित नोटिस दिनांकित 05.06.2018 अथवा दिनांक

06-02-2018 उक्त कथित नोटिस अवैधानिक तथा शून्य है। उक्त कथित नोटिस में की गयी डिमाण्ड किराया भी अवैधानिक है। प्रतिवादी द्वारा नोटिस का सही जवाब नोटिस दिलाया गया है। प्रत्येक 2 वर्ष के पश्चात किरायेदारी में वृद्धि होने वाली बात वादी ने वाद पत्र में बिल्कुल गलत व फर्जी तहरीर की है। प्रतिवादी हरगिज सुपर मार्केट के रास्ते में एक, डेढ या दो फीट बाहर काउन्टर निकालकर नहीं रखता है, नीज दुकान के भीतर ही काउन्टर लगा है। वादी ने सुपर मार्केट के रास्ते को निजी रास्ता गलत तहरीर किया है। उक्त मार्केट की छः दुकानें वादी के पिता ने जलेश खुराना पुत्र भजनलाल खुराना, कृष्णा देवी पत्नी राजा आदि को विक्रय कर दी है और अन्य लोग दुकानों में कारोबार कर रहे हैं यदि प्रतिवादी कथित तौर से किसी के रास्ते में कोई व्यवधान करता हो, ये लोग प्रतिवादी को ऐसा करने से रोकते या प्रार्थना पत्र देते परन्तु प्रतिवादी द्वारा हरगिज रास्ते में कोई इन्फोचमैन्ट कभी नहीं किया गया ना उसका कोई मौका है। प्रश्नगत दुकान हरगिज 18 हजार रुपये प्रतिमाह की दर से किराये पर नहीं उठ सकती है। उक्त दुकान में प्रतिवादी 666/- रुपये प्रतिमाह की दर से स्थायी पुराना किरायेदार है, खिलाफ इसके 18 हजार रुपया प्रतिमाह क्लेम करना सरासर गलत तथा गैर कानूनी है। उक्त दुकान मुख्य बाजार में नहीं है बल्कि उक्त दुकानात कथित सुपर मार्केट में मार्केट से काफी दूर संकरी गली में बनी है। वादी ने महज प्रतिवादी पर दवाब बनाने के मकसद से प्रतिवादी पर किराया बढ़ाने की गरज से उक्त वाद दायर कर दिया है। कथित नोटिस दिनांकित 05.06.2018 अवैध है जो प्रतिवादी को स्वीकार नहीं है। प्रतिवादी ने जब प्रश्नगत दुकान वादी के पिता से वर्ष 1993 में किराये पर ली थी तब प्रतिवादी द्वारा अंकन 84,000/-रुपये बतौर पगडी अर्नेस्ट मनी प्रतिवादी द्वारा वादी के पिता को रूबरू गवाहान दिये गये थे और यह तय पाया था कि यदि किसी वक्त दुकान खाली की जाती है तब वह रुपया वादी के पिता (लैण्डलॉर्ड) किरायेदार को वापस करेंगे तथा बतौर सिक्योरिटी मनी लैण्डलॉर्ड के पास सुरक्षित रहेगी। उक्त मार्केट जो तीन मंजिला बना है, में वादी की 35 दुकाने खाली है। इन तथ्यों के आधार पर वादी का दावा निरस्त किए जाने की याचना की गयी है।

4- वादी की ओर से प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत प्रतिवादपत्र ग-35 में वर्णित तथ्यों का खण्डन करते हुए ग-50 प्रतिउत्तर पत्र प्रस्तुत किया गया जिसमें वादी ने प्रतिवादपत्र में वर्णित तथ्यों को अस्वीकार करते हुए अतिरिक्त कथन में यह कथन किया है कि वादी को प्रतिवादी के विरुद्ध पूर्ण रूप से वाद कारण प्राप्त है। तालिका अ वादपत्र में प्रश्नगत सम्पत्ति का विवरण सही दिया गया है। प्रश्नगत दुकान के उत्तर में रास्ता मुश्तर्का नहीं है बल्कि वादी के रमेश सुपर बाजार का निजी रास्ता है। वादी द्वारा बेची गयी दुकानों के मालिकों को रमेश सुपर बाजार का रास्ता नहीं बेचा है बल्कि रास्ते में आने जाने का अधिकार दिया गया है। वाद का मूल्यांकन हरगिज गलत नहीं किया है बल्कि अनुतोषों की मांग के अनुसार करके सही न्यायशुल्क अदा किया गया है। दावा वादी धारा 15 व आदेश 07 नियम 11 सिविल प्रक्रिया संहिता के प्राविधानों से बाधित नहीं है। प्रतिवादी पर वादपत्र की मांग के अनुसार किराया, हर्जा इस्तेमाल एवं क्षतिपूर्ति की धनराशियाँ टैक्स सहित वाजिब व बाकी है। प्रतिवादी ने स्वयं कोई किराया वादी व उसके पिता के खाते में जमा नहीं किया। कथित फर्म प्रतिवादी

कभी भी वादी अथवा उसके पिता की किरायेदार नहीं रही। इस कारण प्रतिवादी को अपनी किसी फर्म के द्वारा वादी अथवा वादी के पिता के हक में किराया जमा करने का कोई अधिकार नहीं है। प्रतिवादी ने वादी को आपसी सहमति के अनुसार बढी हुई दरों से कोई किराया दिनांक 01.01.2010 से अदा नहीं किया। प्रतिवादी ने बिना किसी शर्त के वाद पत्र की मांग के अनुसार किराया व हर्जा इस्तेमाल आदि जमा नहीं की, इसलिए प्रतिवादी धारा 20(4) उत्तर प्रदेश अधिनियम सं० 13 सन 1972 के अन्तर्गत कोई लाभ पाने का अधिकारी नहीं है। प्रतिवादी द्वारा आपसी सहमति से प्रत्येक 02 वर्ष बाद किराये की दर में वादी व उसके पिता के कहने के बावजूद वृद्धि नहीं की। प्रतिवादी ने नोटिस की दिनांक पर अवशेष धनराशि बतौर किराया व हर्जा इस्तेमाल आदि वादी को अदा नहीं किया और वादी के नोटिस का गलत उत्तर दिया। प्रतिवादी ने वादी के पिता से दिनांक 01.06.1993 को प्रश्नगत दुकान को किराये पर लेते समय अंकन 84,000/-रूपये बतौर पगडी/जमानत की धनराशि के रूप में गवाहान के समक्ष नहीं दी और ना ही वादी के पिता व प्रतिवादी के मध्य यह तय हुआ था कि किसी वक्त दुकान खाली की जाती है, तो कथित धनराशि वादी के पिता किरायेदार को वापस करेंगे। इन तथ्यों के आधार पर प्रतिवादी के प्रतिवादपत्र को अस्वीकार करके वादी का दावा विरुद्ध प्रतिवादी सव्यय डिक्री किए जाने की याचना की गयी है।

5— वादी की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में फ़ैहरिस्त सबूत ग-7 के माध्यम से मसविदा नोटिस दिनांकित 05/06-02-2018 जो वादी ने श्री प्रशांत गोयल एडवोकेट के माध्यम से प्रतिवादी मौ० नासिर उर्फ नासिर अहमद को दिया ग-8, तीन किता रजिस्ट्री रसीद बाबत नोटिस उपरोक्त ग-9/1 ता 3 एवं प्राप्ति स्वीकृति रसीद ग-10/1 ता 10/2, रजिस्ट्री लिफाफा ग-11, जवाबुल जवाब नोटिस दिनांकित 27.03.2018 जो वादी ने श्री प्रशांत गोयल एडवोकेट के माध्यम से प्रतिवादी मौ० नासिर उर्फ नासिर अहमद को दिया ग-12, दो किता रजिस्ट्री रसीद बाबत नोटिस उपरोक्त ग-13/1 ता 13/2, प्राप्ति स्वीकृति रसीद ग-14, रसीदात किराया ग-15/1 ता 15/7, फोटो दुकान ग-16, सत्यप्रति स्वीकृति पत्र कार्यालय नियत प्राधिकारी, परगना मजिस्ट्रेट विनियमित क्षेत्र बिजनौर 227/90-91 दिनांकित 28.06.1991 ग-17, नगर पालिका परिषद द्वारा जारी असल सूचना पत्र दिनांकित 23-07-2019 ग-18, नकल कर निर्धारण सम्पत्ति सं० 163 से 178/1 तक दिनांक 01-04-1987 से 01-10-1989 तक नगर पालिका परिषद बिजनौर ग-19, नकल निर्णय लघुवाद सं० 50/2007 दिनांकित 12.02.2019 ग-20, नकल निर्णय लघुवाद सं० 25/2008 दिनांकित 14.04.2017 ग-21, नकल निर्णय लघुवाद सं० 20/2000 दिनांकित 13.09.2010 ग-22, नकल इकरारनामा बाबत किरायानामा ग-23/2 ता 23/9, फ़ैहरिस्त सबूत ग-40 से नकल कर निर्धारण पंजिका त्रैमासिक द्वितीय (रजिस्टर) सम्पत्ति सं० 163 से 178/1 तक दिनांक 01-04-1987 से 01-10-1989 तक नगर पालिका परिषद बिजनौर ग-41, लघुवाद निगरानी सं० 07/2019 में पारित निर्णय दिनांकित 25.11.2021 की सत्य प्रतिलिपि ग-42 एवं फ़ैहरिस्त ग-70 से नकल आदेश वाद सं० 09/2018 दिनांकित 02.05.2019 से दिनांक 07-09-2019 तक ग-71/1 ता 71/4, लघुवाद निगरानी सं० 46 परवीन खुराना बनाम

अनुपम विजय गुप्ता में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांकित 18.07.2022 की प्रति ग-72, फ़ैहरिस्त ग-78 से नियत प्राधिकारी, बिजनौर द्वारा स्वीकृत मानचित्र की सत्यापित प्रतिलिपि कागज सं० ग-78/24, फ़ैहरिस्त ग-117 से प्रश्नगत दुकान के फोटोग्राफ ग-118/1 ता 118/2, ग-119/1 ता 119/2, नकल कर निर्धारण पंजिका वर्ष 2009-2014 सम्पत्ति सं० 64/15 नगर पालिका परिषद, बिजनौर दिनांकित 15-09-2025 ग-120, प्रतिवादी द्वारा वादी को दिए गए जवाब नोटिस दिनांकित 05.03.2018 मय लिफाफा ग-121, सूची ग-144 से असल मृत्यु प्रमाणपत्र स्व० विजय कुमार गुप्ता ग-145, सत्य प्रतिलिपि बैनामा इकरारी विजय कुमार गुप्ता बहक शफीक अहमद दिनांकित 03-03-1986 ग-146/1 ता 146/4, सूची ग-148 से सत्य प्रति नकल डिक्री मय पारिवारिक समझौता दिनांकित 23.05.2012 वाद सं० 279/2012 अनुपम विजय गुप्ता बनाम अनन्त विजय गुप्ता आदि ग-149/1 ता 149/11 दाखिल किए गए हैं।

6- वादी अनुपम विजय गुप्ता ने मौखिक साक्ष्य के रूप में बतौर पी० डब्लू०-1 स्वयं का साक्ष्य शपथपत्र ग-61 प्रस्तुत किया है। उपरोक्त साक्षी से प्रतिवादी द्वारा जिरह की गयी है। अन्य कोई मौखिक साक्षी वादी द्वारा परीक्षित नहीं कराया गया है।

7- प्रतिवादी ने अपने कथनों के समर्थन में अभिलेखीय साक्ष्य में असल टैण्डर किराया दिनांक 01.09.2017 से दिनांक 31.03.2021 तक ग-28/3, असल टैण्डर किराया दिनांक 01.04.2021 से दिनांक 30.09.2022 तक 46/2, असल टैण्डर किराया दिनांक 01-10-2022 से दिनांक 31-12-2023 तक ग-54/2, असल टैण्डर किराया दिनांक 01-01-2024 से दिनांक 31-12-2024 तक ग-74/2, सूची ग-87 से अनुबंध किरायानामा दिनांकित 01.06.1993 की छाया प्रति ग-88/1 ता ग-88/2, असल टैण्डर किराया दिनांक 01.01.2025 से दिनांक 31.12.2025 तक ग-106, सूची ग-108 से प्रश्नगत दुकान के असल फोटोग्राफ्स 4 किता ग-109/1 ता 109/4, असल रसीद फोटोग्राफर ग-110, प्रार्थनापत्र ग-129/1 के साथ वाद सं० 514/1953 लक्ष्मी शंकर बनाम रमेश चन्द्र गुप्ता आदि के फ़ैमिली सैटिलमेंट की प्रति ग-131/1 ता 131/3, वाद उपरोक्त में दाखिल समझौतानामा की प्रमाणित प्रति ग-130/1 ता 130/4, वाद उपरोक्त में प्रस्तुत प्रार्थनापत्र धारा 151 सिविल प्रक्रिया संहिता सत्य प्रतिलिपि ग-131, सूची ग-129 से असल रसीद किराया दुकान दिनांकित 16.07.1993 से दिनांक 15.12.2009 कुल 10 किता ग-130/1 ता 130/10, हिसाब किराये की छाया प्रति ग-130/11, छाया प्रति बैंक स्टेटमेंट्स ग-130/12 ता 130/42, बैंक ऑफ इण्डिया दिनांकित 08-01-2018 तथा बैंक जमा करने की रसीद दिनांकित 12.01.2018, बैंक ऑफ इण्डिया दिनांकित 05.01.2018 व बैंक को बैंक ऑफ बडौदा में जमा करने की स्लिप दिनांकित 12.01.2018 तथा बैंक दिनांकित 22.03.2018 की छाया प्रतियाँ जिसे प्रतिवादी द्वारा वादी के खाता सं० 27090100002431 में जमा किया गया तथा जिसे बैंक द्वारा प्रतिवादी को वापस किया गया कागज सं० ग-130/43 ता 130/45, प्रतिवादी द्वारा वादी के खाते में 14,995/-रूपये की एन०एफ०टी० जिसे वादी द्वारा वापस किया गया ग-130/46 ता 130/47, असल रजिस्ट्री रसीदात ग-130/48, किराये की धनराशि मनीआर्डर द्वारा भेजे जाने की रसीदात व वापस किए गए मनीआर्डर ग-130/49 ता

130/50, प्रतिवादी की दुकान के पंजीकरण फार्म 11 की छाया प्रति ग-130/51 तथा प्रश्नगत दुकान के किरायेनामे की छाया प्रति दिनांकित 01.06.1993 संलग्नक 54, सूची ग-140 से समा कन्फैक्शनरी स्टोर के खाते की प्रमाणित स्टेटमेंट की प्रतियाँ ग-140/2 ता 140/15 तथा फ़ैहरिस्त ग-153 से असल टैण्डर जमाशुदा किराया ग-154 तथा नकल बैंक स्टेटमेंटस की सत्य प्रतिलिपि ग-155 दाखिल किए गए हैं।

8- प्रतिवादी की ओर से मौखिक साक्ष्य में डी0डब्लू-1 के रूप में मौ0 नासिर उर्फ नासिर अहमद तथा फहमीद को साक्ष्य शपथपत्र ग-132 के माध्यम से परीक्षित कराया गया है। वादी द्वारा प्रतिवादी साक्षी डी0डब्लू-1 से जिरह की गयी है। अन्य कोई मौखिक साक्ष्य प्रतिवादी की ओर से प्रस्तुत नहीं किया गया।

9- वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा माननीय उच्च न्यायालय तथा माननीय उच्चतम न्यायालय की निम्न विधि व्यवस्थायें प्रस्तुत की गयी हैं-

ओमप्रकाश गुप्ता बनाम दिग्विजेन्द्र पाल गुप्ता 1982 (8) ए0एल0आर0 242 सुप्रीमकोर्ट, ओमप्रकाश गुप्ता बनाम दिग्विजेन्द्र पाल गुप्ता ए0आर0सी0 1979 पेज 469, बृजेश सिंह बनाम षष्ठम अपर जिला जज बरेली आदि 1996 (1) ए0आर0सी0 पेज 282, वी0के0 बैस बनाम अष्टम अपर जिला जज कानपुर नगर आदि ए0आर0सी0 1996(2) पेज 564, सलीम बनाम जिला जज मुजफ्फरनगर आदि ए0आर0सी0 1998 (2) पेज 617 (सुप्रीम कोर्ट), राजकुमार राजपूत बनाम श्रीमती उषा देवी लाहोटी आदि ए0एल0आर0 2009 (74) पेज 88 इलाहाबाद, गणेश कपिल बनाम जयन्ती प्रकाश अग्रवाल ए0एल0आर0 2011 (88) पेज 865 इलाहाबाद, रामस्वरूप राय बनाम श्रीमती लीलावती ए0एल0आर0 1980 पेज 359 सुप्रीमकोर्ट, ईश्वर भाई सी पटेल उर्फ बच्चू भाई पटेल बनाम हरिहर बहेडा आदि ए0आई0आर0 1999 सुप्रीमकोर्ट 1341, विद्याधर बनाम माणिकराव आदि ए0आई0आर0 1999 सुप्रीमकोर्ट 1441, अर्जुन सिंह बनाम वीरेन्द्रनाथ आदि ए0आई0आर0 1971 इलाहाबाद 29, करनेश कुमार सिंह आदि बनाम उत्तर प्रदेश सरकार ए0आई0आर0 1968 सुप्रीमकोर्ट 1402, गोपाल कृष्णाजी केटकर बनाम मौ0 हाजी लतीफ आदि ए0आई0 आर0 1968 सुप्रीम कोर्ट 1413, यूजीन नर्सरी एवं प्राईमरी स्कूल द्वारा मैनेजर एवं अन्य बनाम भगवती प्रसाद आदि ए0एल0आर0 2013 (100) पेज 100, मौ0 सिद्धिकी बनाम द्वितीय अपर जिला जज उन्नाव आदि एल0सी0डी0 1997 (15) पेज 751, विनीत कुमार अग्रवाल बनाम विजय कुमार गुप्ता ए0एल0आर0 2025 (170) पेज 588, भूषण प्रसाद बनाम ताराचंद गुप्ता ए0आर0सी0 1987 (1) 447, मैसर्स ऑरियन्टल इंश्योरेंस कार्पोरेशन लि0 बनाम किशोर कपूर ए0एल0आर0 2003 (53) पेज 733 (इलाहाबाद), विश्वनाथ अग्रवाल बनाम सावित्री बेरा आदि आर0डी0 2010 (109) पेज 200 (सुप्रीम कोर्ट) प्रस्तुत की गयी है।

10- प्रतिवादी की ओर से माननीय उच्च न्यायालय तथा माननीय उच्चतम न्यायालय की निम्न विधि व्यवस्थायें पत्रावली पर प्रस्तुत की गयी -

हरीशंकर बनाम ओमप्रकाश 2017 (123) ए0एल0आर0 90 इलाहाबाद, श्रीमती रामकली एवं अन्य बनाम कमर आलम आदि 2014 (106) ए0एल0आर0 348 इलाहाबाद, प्रभात चन्द्र टण्डन बनाम राधेश्याम जैन आदि 2014 (103) ए0एल0आर0 628 इलाहाबाद, सुरेशचंद आदि बनाम स्पेशल जज इ0सी0एक्ट/अपर जिला जज, जालौन आदि 2008 (72) ए0एल0आर0 859 इलाहाबाद, मुंशीलाल बनाम श्रीमती संतोष आदि 2017 (12) एस0सी0सी0 721, हरीश टण्डन बनाम अपर जिला मजिस्ट्रेट एवं अन्य 05 जनवरी, 1995 प्रस्तुत की गई है।

11— वादी एवं प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता की बहस सुनी तथा पत्रावली का परिशीलन किया।

12— उपरोक्त वाद में न्यायालय के समक्ष अवधारण योग्य निम्नांकित बिन्दु हैं:—

1—क्या किराये की दर में प्रति 02 वर्ष बाद 10 प्रतिशत की बढ़ोतरी के अनुसार प्रतिवादी वादी को किराया अदा करने का उत्तरदायी था ?

2—क्या प्रतिवादी ने किराया अदा करने में व्यतिक्रम किया है ?

3—क्या प्रश्नगत दुकान पर यू0पी0 अधिनियम 13, सन 1972 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं ?

4—क्या वादी द्वारा वैध नोटिस दिनांकित 5/6-02-2018 के माध्यम से प्रतिवादी की किरायेदारी समाप्त कर दी गयी है।

5— क्या प्रतिवादी द्वारा रमेश सुपर बाजार के निजी रास्ते में अस्थाई काउन्टर को निकालकर रास्ते के आवागमन को तंग किया गया है तथा क्या उक्त की एवज में वादी प्रतिवादी से मुब0 3,000/-रूपये प्रतिमाह क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का अधिकारी है ?

6—क्या वादी प्रतिवादी से 18000/-रूपये प्रतिमाह की दर से दिनांक 07-03-2018 से हर्ज इस्तेमाल प्राप्त करने का अधिकारी है ?

7—वादी क्या अनुतोष पाने का अधिकारी है ?

विचारणीय बिन्दु सं0-1 का निस्तारण

13— विचारणीय बिन्दु सं0 1 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या किराये की दर में प्रति 02 वर्ष बाद 10 प्रतिशत की बढ़ोतरी के अनुसार प्रतिवादी वादी को किराया अदा करने का उत्तरदायी था ?

14— इस विचारणीय बिन्दु को साबित करने का भार वादी पर है। इस संबंध में वादी द्वारा अपने वादपत्र एवं अपनी साक्ष्य में यह कहा है कि प्रश्नगत दुकान सं0 17 जिसका अब भवन सं0 64/15 है, को उसके स्व0 पिता श्री विजय कुमार गुप्ता द्वारा प्रतिवादी को दिनांक 01-06-1993 से अंकन 363/-रूपये प्रतिमाह की दर से अलावा टैक्सेस किरायेदारी पर दी गयी थी तथा किरायेदारी की याददाश्त तहरीर भी प्रतिवादी द्वारा वादी के पिता को लिखकर दी गयी थी। उक्त के अनुसार यह तय पाया गया था कि प्रतिवादी की किरायेदारी हर माह की पहली तिथि से शुरू होकर उसी माह की अंतिम तिथि पर समाप्त होगी तथा 02 वर्ष बाद 10 प्रतिशत वृद्धि तथा 4 वर्ष बाद 2 बार किराया बढ़ाने के पश्चात आपसी सहमति से 10 प्रतिशत की वृद्धि होती रहेगी व उसकी हिसाब से नगर पालिका परिषद के करो की अदायगी भी प्रतिवादी द्वारा की जायेगी। इसके विपरीत प्रतिवादी द्वारा अपने प्रतिवादपत्र व

अपनी साक्ष्य में यह कथन किया गया कि उसके द्वारा दिनांक 31.08.2009 तक का किराया 666/-रूपये प्रतिमाह तथा टैक्सेस वादी के पिता को अदा किया गया है तथा वादी व उनके पिता द्वारा उक्त अदायगी की रसीदे भी दी गयी है। उसके पश्चात प्रतिवादी द्वारा प्रश्नगत दुकान का किराया 01-09-2009 से दिनांक 31.08.2017 तक वादी के पिता/वादी के खाते में बैंक द्वारा जमा किया गया है। वादी के पिता व प्रतिवादी के मध्य 02 वर्ष के उपरान्त किराये में 10 प्रतिशत की वृद्धि होने के संबंध में कोई अनुबंध स्थापित नहीं हुआ। आपसी सहमति से वादी के पिता तथा प्रतिवादी के मध्य दिनांक 01.06.2002 को किराया बढ़ाया गया था जिसके अनुसार 666/-रूपये प्रतिमाह की दर से किरायेदारी मय टैक्सेस हो गयी जो आज तक चली आती है। उक्त दुकान के किराये की दर के अलावा प्रतिवादी ने किराया बढ़ाने का कोई वायदा नहीं किया तथा उस पर कोई किराया बकाया नहीं है। यद्यपि प्रतिवादी द्वारा वादी के पिता व उसके मध्य उक्त किराया बढ़ाने को लेकर कोई अनुबंध होने से इंकार किया गया है परन्तु पत्रावली पर वादी के पिता व प्रतिवादी के मध्य दिनांक 01-06-1993 को निष्पादित किए गए किरायेनामे की छाया प्रति सलग्नक सं0 1/54 के रूप में उपलब्ध है जिसमें प्रस्तर सं0 3 में स्पष्ट रूप से यह अंकित है कि "यह कि किराया मुब0 363/-रूपये केवल 02 वर्ष के लिए तय पाया है। 02 वर्ष पूर्ण होने पर 10 प्रतिशत बढ़ोतरी करके किराया 399.30/- रूपये होगा और फिर 02 वर्ष पूर्ण होने पर 10 प्रतिशत किराया और बढ़ोतरी करके किराया 439.23/-रूपये होगा और 4 वर्ष पूर्ण होने के बाद आपसी समझौते के अनुसार किराया बढ़ाया जायेगा तथा नगर पालिका टैक्स अलग से देना होगा।" उपरोक्त किरायेनामे से यह स्पष्ट है कि वादी के पिता तथा प्रतिवादी के मध्य शुरुआत में 04 वर्षों तक 10 प्रतिशत किराया बढ़ेगा तथा उसके पश्चात आपसी सहमति से किराया बढ़ाया जायेगा। उपरोक्त किरायेनामे को स्वयं प्रतिवादी मौ0 नासिर द्वारा सूची ग-87 से पत्रावली पर दाखिल किया गया है। प्रतिवादी ने बतौर डी0डब्लू-1 अपनी जिरह के पृष्ठ सं0 12 पर भी यह कहा है कि "यह दुकान मैंने दिनांक 01.06.1993 को किराये पर ली थी। इस किरायेनामे में दो-दो वर्ष बाद 10 प्रतिशत किराये की वृद्धि जो तय पायी थी, लिखी गयी थी। स्वतः कहा कि सिर्फ 02 बार किराया बढ़ना तय पाया था और यह तय पाया था कि उसके बाद आपसी सहमति से किराया बढ़ेगा।जब से मैंने किराये पर ली है तब से मैंने कोई किराया नहीं बढ़ाया।किराये पर लेने के बाद किराया बढ़कर 432.32/-रूपये हुआ, फिर इसके बाद बढ़कर 475.30/-रूपये हुआ, फिर इसके बाद बढ़कर 523/-रूपये हुआ, उसके बाद बढ़कर 576/-रूपये हुआ और उसके बाद 606/-रूपये हुआ और फिर उसके बाद 666/-रूपये हुआ। यह सही है कि इसी प्रकार किराये की वृद्धि हुई।" प्रतिवादी ने वादी को दिए गए नोटिस के जवाब कागज संख्या ग-121 में भी आपसी सहमति के आधार पर वर्ष 1997 व 1999 में किराया बढ़ाया जाना अंकित किया गया है। प्रतिवादी की साक्ष्य व उसके द्वारा दिए गए जवाब नोटिस में आये उपरोक्त कथनों से यह स्पष्ट है कि किरायेनामों में 4 वर्षों के पश्चात आपसी सहमति से किराया बढ़ाने का प्रावधान किया गया था तथा इसी प्रावधान के तहत विवादित दुकान का किराया कई बार बढ़ाया गया। उपरोक्त परिस्थिति में प्रतिवादी द्वारा अपनी जिरह में की गयी उपरोक्त स्वीकारोक्ति तथा पत्रावली पर संलग्न

किरायेनामे की छाया प्रति जिसका प्रतिवादी द्वारा कोई खण्डन नहीं किया गया व अपनी साक्ष्य में स्वीकार किया गया है, से स्पष्ट है कि प्रतिवादी प्रत्येक 2 वर्ष बाद 10 प्रतिशत की बढ़ोतरी के अनुसार वादी को किराया देने हेतु उत्तरदायी था। तदानुसार विचारणीय बिन्दु सं0 1 वादी के पक्ष में निस्तारित किया जाता है।

विचारणीय बिन्दु सं0-2 का निस्तारण

15- विचारणीय बिन्दु सं0 2 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या प्रतिवादी ने किराया अदा करने में व्यतिक्रम किया है ?

16- इस विचारणीय बिन्दु को साबित करने का भार वादी पर है। इस संबंध में वादी ने अपने वादपत्र एवं मौखिक साक्ष्य शपथपत्र में यह कथन किया है कि प्रतिवादी विवादित दुकान में अंकन 363/-रूपये प्रतिमाह की दर से अलावा टैक्सेस की दर से किरायेदार है तथा किरायेनामे के अनुसार प्रत्येक 02 वर्ष में 10 प्रतिशत किराये की बढ़ोतरी की जायेगी तथा किराये की अदायगी अग्रिम के रूप में पहली तारीख को प्रतिवादी द्वारा जमा किया जायेगा। वादी द्वारा बावजूद तलब व तकाजे के प्रतिवादी ने वादी को 01-01-2010 से दिनांक 31.01.2018 तक का किराया अदा नहीं किया है। प्रतिवादी द्वारा किराया अदा न किए जाने पर वादी ने दिनांक 05/06-02-2018 को प्रतिवादी को नोटिस भेजा तथा एक माह के अन्दर समस्त धनराशियों को अदा करने की मांग की परन्तु प्रतिवादी ने नोटिस की अवधि के भीतर धनराशि अदा नहीं की तथा पुनः घोर व्यतिक्रम किया। प्रतिवादी ने उक्त नोटिस का गलत जवाब वादी को भिजवाया जिसका प्रतिउत्तर वादी के द्वारा दिनांक 27-03-2018 को दिया गया परन्तु प्रतिवादी ने उक्त प्रतिउत्तर नोटिस के बावजूद भी नोटिस का अनुपालन नहीं किया। प्रतिवादी द्वारा अपने उत्तर नोटिस में वादी के पिता के बचत खाता में अगस्त 2017 तक का किराया जमा करने की बात कही तथा स्वयं को वादी की 5 दुकानों का किरायेदार होना बताया परन्तु प्रतिवादी कभी 5 दुकानों में किरायेदार नहीं रहा बल्कि केवल 2 दुकाने प्रतिवादी के पास किराये पर रही है जिनकी किरायेदारी भी अलग-अलग समय पर प्रारम्भ हुई है। प्रतिवादी ने उसके पिता के खाते में गलत तौर पर यदि उक्त धन को जमा भी किया तो भी उक्त किराया अदायगी को वैध नहीं माना जा सकता क्योंकि उसके द्वारा प्रत्येक 02 वर्ष बाद बढ़ाये जाने वाली दर के अनुसार किराया जमा नहीं किया गया है। साथ ही प्रतिवादी द्वारा हर्जा इस्तेमाल की धनराशि व रास्ते पर अतिक्रमण करने की क्षतिपूर्ति की धनराशि का भी कोई भुगतान नहीं किया। वादी द्वारा अपने वादपत्र व अपनी साक्ष्य में किए गए उपरोक्त कथनों के खण्डन में प्रतिवादी ने अपने प्रतिवादपत्र व साक्ष्य शपथपत्र में यह कथन किया कि उसके द्वारा दिनांक 31-08-2009 तक का किराया वादी को अदा किया गया जिसकी रसीद वादी द्वारा प्रतिवादी को दी गयी, इसके उपरान्त उसके द्वारा दिनांक 01-09-2009 से दिनांक 31-08-2017 तक का किराया वादी के पिता/वादी के खाता सं0 27090100002431 बैंक ऑफ बडौदा में चैक द्वारा जमा किया गया। दिनांक 01-09-2017 के बाद वादी किराया तथा टैक्सेस दस्ती तौर से लेता रहा तथा किराये की रसीद बाद में देने की बात कहकर टालता रहा। प्रतिवादी द्वारा मनीआर्डर से किराया भेजा तथा वादी को चैक देने चाहे परन्तु वादी ने मनीआर्डर तथा चैक से किराया लेने से इंकार

कर दिया। प्रतिवादी द्वारा वाद की प्रथम तिथि दिनांक 02-03-2021 को प्रश्नगत दुकान का किराया मय टैक्सिस दिनांक 01-09-2017 से दिनांक 31-03-2021 तक मय वाद के खर्च, मय 9 प्रतिशत ब्याज, न्यायशुल्क आदि न्यायालय में प्रार्थनापत्र प्रस्तुत करके बिना किसी शर्त के वादी के पक्ष में जमा कर दिए गए। वादी द्वारा दिनांक 01-01-2010 से प्रतिवादी द्वारा प्रश्नगत दुकान का किराया अदा ना करना कहा है। यद्यपि प्रतिवादी द्वारा यह कहा गया कि उसके द्वारा 666/-रूपये प्रतिमाह की दर से वादी के पिता/वादी के खाते में दिनांक 31-08-2017 तक का किराया जमा किया गया है तथा प्रतिवादी द्वारा अपने उपरोक्त कथन के समर्थन में अपने बैंक खाता विवरण की छाया प्रति, असल टैण्डर किराया, असल रसीद किराया दुकान दिनांक 16.07.1993 से 15-12-2009, बैंक व बैंक जमा करने की रसीद की छाया प्रतियाँ, प्रतिवादी द्वारा वादी के खाते में वापस किए गए रूपयों के विवरण की छाया प्रति व किराये की धनराशि मनीआर्डर द्वारा रूपया भेजने की रसीदे प्रस्तुत की है परन्तु यह उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी द्वारा किरायेनामे के अनुसार प्रत्येक 02 वर्ष में की जाने वाली किराये की बढ़ोतरी के अनुसार दिनांक 01-01-2010 से किराये का भुगतान नहीं किया गया। साथ ही प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत बैंक स्टेटमेंट की छाया प्रति में भेजे गये रूपये का कोई विवरण अंकित नहीं है कि वह किराये से संबंधित है या उक्त भुगतान किसी अन्य मद में किया गया है। साथ ही स्वयं प्रतिवादी द्वारा बतायी गयी किराये की दर बैंक विवरण में दर्शित धनराशि से मेल नहीं खा रही है। साथ ही यह भी उल्लेखनीय है कि किरायेनामे के अनुसार प्रतिवादी को प्रत्येक माह की एक तारीख को किराया अदा करना था परन्तु उसके द्वारा प्रत्येक माह की एक तारीख को किराये की अदायगी नहीं की गयी है। साथ ही प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत मनीआर्डर की रसीदे भी दिनांक 30-12-2020 की है जिससे स्पष्ट है कि प्रतिवादी द्वारा दिनांक 31-08-2017 के पश्चात किराया दिनांक 30-12-2020 को ही अदा किया गया तथा प्रतिमाह अदा नहीं किया गया। साथ ही प्रतिवादी ने अपने जवाब नोटिस ग-121 में यह अंकित किया है कि उनके द्वारा माह सितम्बर 2017 से जनवरी 2018 तक का किराया वादी के खाता सं0 914010050214645 में जमा किया गया है परन्तु इससे संबंधित कोई साक्ष्य पत्रावली पर प्रस्तुत नहीं किया गया है। साथ ही प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत मनीआर्डर की रसीदों पर वादी द्वारा इंकार किए जाने का कोई पृष्ठांकन नहीं है। साथ ही प्रतिवादी ने वाद की सुनवाई की प्रथम तिथि दिनांक 02.03.2021 को विवादित दुकान का किराया 01-09-2017 से दिनांक 31-03-2021 तक का किराया, अन्य वाद के खर्च, 9 प्रतिशत ब्याज व न्यायशुल्क के साथ जमा करना कहा है परन्तु यह उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी के उपरोक्त प्रार्थनापत्र ग-28 पर दिनांक 02-03-2021 को न्यायालय का आदेश होने के बावजूद उक्त प्रार्थनापत्र के साथ संलग्न धनराशि जमा करने के चालान फार्म से विदित है कि प्रतिवादी द्वारा उपरोक्त किराया दिनांक 02-03-2021 को जमा न करके लगभग 05 माह बाद दिनांक 29-07-2021 को जमा किया गया है। अतः यह भी नहीं माना जा सकता कि प्रतिवादी द्वारा सुनवाई की प्रथम दिनांक को ही किराया जमा किया गया हो। यह भी उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी द्वारा जहाँ एक ओर विवादित दुकान का किराया वादी को बैंक से, मनीआर्डर से व न्यायालय में जमा करना कथित किया है परन्तु

प्रतिवादी द्वारा बतौर डी0डब्लू-1 अपनी जिरह में वादी को प्रश्नगत दुकान का मालिक मानने से ही इंकार किया है। यह अत्यंत अस्वभाविक है कि यदि वादी मुकदमा विवादित दुकान का मालिक नहीं था तो प्रतिवादी द्वारा उसके खाते में चैक से, मनीआर्डर से या वादी द्वारा यो. जित इस वाद में किराया जमा क्यों किया गया। इस प्रकार प्रतिवादी द्वारा अपनी साक्ष्य व अपने प्रतिवादपत्र में किए गए विरोधाभाषी कथनों से प्रतिवादी की साक्ष्य व उसके द्वारा प्रस्तुत प्रतिवादपत्र में किए गए कथन संदिग्ध हो जाते हैं। उपरोक्त विवेचन से यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी ने वादी को किराया अदा करने में व्यतिक्रम किया है तथा वादी द्वारा नोटिस से मांगी गयी धनराशि का भुगतान नहीं किया। तदनुसार उपरोक्त विचारणीय बिन्दु वादी के पक्ष में सकारात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है।

विचारणीय बिन्दु सं0-3 का निस्तारण

17- विचारणीय बिन्दु सं0 3 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या प्रश्नगत दुकान पर यू0पी0 अधिनियम 13, सन 1972 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं ?

18- इस विचारणीय बिन्दु को साबित करने का भार वादी पर है। इस संबंध में वादी ने अपने वादपत्र एवं मौखिक साक्ष्य शपथपत्र में यह कथन किया है कि वादी प्रश्नगत दुकान नं0 17, जिसका नगर पालिका परिषद, बिजनौर में पहले भवन सं0 177 था, स्थित रमेश सुपर बाजार, मंडी पामरगंज, शहर, परगना व तहसील व जिला बिजनौर का मालिक है। प्रश्नगत दुकान अप्रैल सन् 1987 की नवनिर्मित है, जिस पर नगर पालिका परिषद, बिजनौर द्वारा प्रथम कर निर्धारण दिनांक 01-06-1988 से अधिरोपित किया गया और इस प्रकार प्रश्नगत दुकान पर उ0 प्र0 अधिनियम सं0 13 सन् 1972 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं। वादी द्वारा अपने वादपत्र व अपनी साक्ष्य में किए गए उपरोक्त कथनों के खण्डन में प्रतिवादी ने अपने जवाब नोटिस में प्रश्नगत दुकान को वर्ष 1980 की निर्मित होना, उस पर यू0पी0 एक्ट नं0 13 सन 1972 के प्रावधान लागू होना कथित किया गया तथा अपने प्रतिवादपत्र व अपनी साक्ष्य में यह कहा गया कि वादी के पिता को वर्ष 1953 में पारिवारिक बटवारे में उक्त मार्केट की 7 दुकानें प्राप्त हुई थी तथा विवादित दुकान उन्हीं दुकानों में से एक है। वादी द्वारा जो नक्शा दाखिल किया गया है उसमें विवादित दुकान नहीं है। प्रश्नगत दुकान पुरानी निर्मित है और उस पर एक्ट 13 सन् 72 के प्राविधान लागू होते हैं।

19- उत्तर प्रदेश अधिनियम सं0 13 सन 1972 की धारा 2 (2) के द्वितीय परन्तुक में प्रावधानित किया गया है कि कतिपय प्रतिबंधों के अतिरिक्त किसी भी भवन पर निर्माण के पूर्ण होने के दिनांक से लेकर 40 वर्ष की अवधि तक अधिनियम के प्राविधान लागू नहीं होंगे। यदि निर्माण दिनांक 26.04.1985 के पश्चात पूर्ण हुआ हो। इस प्राविधान के प्रथम स्पष्टीकरण में स्पष्ट किया गया है कि भवन का निर्माण ऐसे दिनांक पर पूर्ण होना माना जायेगा जिस दिनांक पर सूचना दी गयी हो अथवा स्थानीय निकाय द्वारा दर्ज किया गया हो एवं जिन भवनों पर गृहकर लगता है, ऐसा दिनांक जिस पर प्रथम कर निर्धारण किया गया हो।” उपरोक्त विचारणीय बिन्दु के संबंध में उल्लेखनीय है कि वादी द्वारा किए गए उपरोक्त कथन की पुष्टि हेतु नियत प्राधिकारी को मानचित्र की स्वीकृति हेतु भेजे गये स्वीकृति पत्र ग-17 को प्रस्तुत किया गया है जिसमें उसके द्वारा स्वीकृति हेतु कागजात व शपथपत्र दिनांक

01-10-1986 को दाखिल किया जाना अंकित है तथा प्रश्नगत दुकान व बाजार के मानचित्र की स्वीकृति दिनांक 25-07-1991 को दी गयी है जिससे स्पष्ट है कि वादी के पिता द्वारा दिनांक 01-10-1986 को ही प्रश्नगत दुकान बनाने हेतु प्रपत्र प्रस्तुत किए गए जो कि दिनांक 26-04-1985 के बाद की तिथि है। साथ ही वादी द्वारा कागज सं० ग-18 भी प्रस्तुत किया गया है जिसमें अधिशासी अधिकारी नगर पालिका परिषद बिजनौर द्वारा सूचना के अधिकार के अन्तर्गत वादी द्वारा मांगी गयी सूचना के जवाब में यह आख्या दी गयी है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का प्रथम बार कर निर्धारण दिनांक 01-06-1988 को किया गया है तथा इसकी पुष्टि पत्रावली पर प्रस्तुत कागज सं० ग-19 नकल कर निर्धारण पंजिका त्रैमासिक द्वितीय स्थित मौहल्ला मण्डी पामरगंज, बिजनौर से भी हो रही है जिसमें दुकान सं० 177 का प्रथम कर निर्धारण दिनांक 01-06-1988 को होना अंकित है। इससे स्पष्ट है कि प्रश्नगत दुकान का प्रथम कर निर्धारण दिनांक 01-06-1988 को हुआ है। यहाँ वादी मुकदमा द्वारा अपने कथन के समर्थन में प्रस्तुत माननीय उच्चतम न्यायालय की विधि व्यवस्था ओमप्रकाश गुप्ता बनाम दिग्विजेन्द्र पाल गुप्ता तथा माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद की विधि व्यवस्था विनीत कुमार अग्रवाल बनाम विजय कुमार गुप्ता व अन्य 2025 (170) ए०एल०आर० 558 उल्लेखनीय है जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय व माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा यही विधि व्यवस्था दी गयी है कि किसी भी भवन के निर्माण पूर्ण होने की तिथि प्रथम कर निर्धारण की तिथि मानी जायेगी। उपरोक्त परिस्थिति में यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत दुकान का निर्माण वर्ष 1987-1988 का माना जायेगा। प्रतिवादी द्वारा उपरोक्त साक्ष्य के खण्डन में या अपने प्रतिवादपत्र में किए गए कथन कि प्रश्नगत दुकान पुरानी बनी हुई है, के संबंध में कोई ऐसा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया जिससे प्रश्नगत दुकान का पूर्व से बना होना साबित हो रहा हो। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि वादी के पिता तथा प्रतिवादी के मध्य हुआ किरायानामा दिनांकित 01.06.1993 जो कि पत्रावली पर संलग्न है, में प्रस्तर सं० 2 पर यह अंकित है कि दुकान नं० 17 जो कि दिनांक 01.06.1988 में एसस हुई है। उक्त किरायेनामे को स्वयं प्रतिवादी द्वारा अपनी साक्ष्य में स्वीकार किया गया है जिससे स्पष्ट है कि प्रतिवादी द्वारा विवादित दुकान का कर निर्धारण दिनांक 01.06.1988 को होना स्वीकार किया गया है तथा उक्त तथ्य दुकान किराये पर लेने के समय से ही प्रतिवादी की जानकारी में रहा है। उपरोक्त विवेचना के प्रकाश में यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत दुकान का निर्माण दिनांक 26-04-1985 के पश्चात हुआ है व उस पर उत्तर प्रदेश अधिनियम सं० 13 सन 1972 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं। तदनुसार यह विचारणीय बिन्दु वादी के पक्ष में सक. रात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है।

विचारणीय बिन्दु सं०-4 का निस्तारण

20- विचारणीय बिन्दु सं० 4 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या वादी द्वारा वैध नोटिस दिनांकित 5/6-02-2018 के माध्यम से प्रतिवादी की किरायेदारी समाप्त कर दी गयी है।

21- इस विचारणीय बिन्दु को साबित करने का भार वादी पर है। वादी ने अपने वादपत्र एवं मौखिक साक्ष्य में यह कहा है कि प्रतिवादी ने वादी को 31-12-2009 तक का

किराया अदा किया परन्तु 01-01-2010 से प्रश्नगत दुकान का किराया अदा नहीं किया। उसके द्वारा दिनांक 05/06-02-2018 को बकाया किराया, रास्ते के अतिक्रमण की क्षतिपूर्ति व हर्जा इस्तेमाली सहित अन्य धनराशि अदा किए जाने का नोटिस प्रतिवादी को भेजा गया परन्तु प्रतिवादी ने उक्त नोटिस प्राप्त होने के बावजूद धनराशि का भुगतान नहीं किया तथा प्रतिवादी द्वारा किरायेदारी प्रतिमाह की होने के बावजूद 4 माह से अधिक का किराया अदा ना करने के कारण उसके द्वारा प्रतिवादी की किरायेदारी नोटिस अन्तर्गत धारा 106 टी0पी0 एक्ट के तहत समाप्त कर दी गयी। प्रतिवादी द्वारा उपरोक्त के खण्डन में अपने प्रतिवादपत्र व अपनी साक्ष्य में यह कथन किया गया कि उसके द्वारा भेजा गया नोटिस गलत था व वह डिफाल्टर नहीं है। उपरोक्त विचारणीय बिन्दु के संबंध में उल्लेखनीय है कि वादी द्वारा प्रतिवादी को भेजे गये नोटिस कागज संख्या ग-8 में प्रतिवादी द्वारा 01-01-2010 से किराया अदा ना करना, काउन्टर को आगे बढ़ाकर रास्ते का अतिक्रमण करने, किराया अदा करने में व्यतिक्रम होने पर उसकी किरायेदारी समाप्त करने, किरायेदारी की अवधि समाप्त होने पर दुकान खाली न करने तक 18000/-रूपये प्रतिमाह की दर से प्रयोग करने की क्षतिपूर्ति अदा करने, बकाया किराया 82,672.10/-रूपये की दर से हर्जा के साथ नोटिस की प्राप्ति से एक माह के अन्दर अदा करने हेतु तथा उसे किरायेदार ना रखना चाहने पर धारा 106 टी0पी0 एक्ट के अन्तर्गत नोटिस दिया गया है। उक्त नोटिस में 30 दिन की अवधि व्यतीत होने पर उक्त दुकान खाली करके कब्जा वादी को दिया जाना अंकित है तथा जैसा कि उपरोक्त विवेचित किया जा चुका है कि प्रतिवादी द्वारा किराया देने में व्यतिक्रम किया गया है तथा प्रतिवादी द्वारा वादी द्वारा किरायेदारी समाप्ति के नोटिस को दिया जाना स्वीकार किया गया है व दिए गए नोटिस का जवाब भी दिया है। उपरोक्त परिस्थिति में वादी द्वारा प्रतिवादी को दिया गया नोटिस वैध है। यहाँ वादी द्वारा प्रस्तुत माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद की विधि व्यवस्थाएँ मैसर्स ऑरियन्टल इंश्योरेंस कम्पनी लि0 बनाम किशोर कपूर उल्लेखनीय है जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यही अवधारित किया गया है कि यदि नोटिस दिए जाने के 30 दिन बाद दुकान खाली कर कब्जा मांगा गया है व नोटिस में किरायेदारी समाप्त करने का स्पष्ट आशय अंकित है तो उक्त नोटिस को वैध माना जायेगा। उपरोक्त परिस्थिति में वादी द्वारा प्रतिवादी की किरायेदारी समाप्ति हेतु दिया गया नोटिस वैध है। तदनुसार यह विचारणीय बिन्दु वादी के पक्ष में सकारात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है।

विचारणीय बिन्दु सं0-5 का निस्तारण

22- विचारणीय बिन्दु सं0 5 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या प्रतिवादी द्वारा रमेश सुपर बाजार के निजी रास्ते में अस्थाई काउन्टर को निकालकर रास्ते के आवागमन को तंग किया गया है तथा क्या उक्त की एवज में वादी प्रतिवादी से मुब0 3000/-रूपये प्रतिमाह क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का अधिकारी है ?

23- इस विचारणीय बिन्दु को साबित करने का भार वादी पर है। वादी द्वारा अपने वादपत्र व अपनी साक्ष्य में यह कहा गया है कि उसके द्वारा प्रतिवादी को केवल प्रश्नगत दुकान किराये पर दी गयी थी। वादी के पिता ने रमेश सुपर बाजार में निजी रास्ता छोड़ा था जो कि वादी, ग्राहको व अन्य दुकानदारो के निजी रास्ते प्रयोग हेतु था परन्तु

प्रतिवादी ने अपनी दुकान के काउन्टर को एक डेढ फीट बाहर निकालकर उसे तंग कर दिया तथा वह अवैध प्रयोग कर रहा है। अतः उसे उपरोक्त अवैध प्रयोग हेतु तीन हजार रुपये प्रतिमाह की दर से क्षतिपूर्ति दिलायी जाये। प्रतिवादी द्वारा अपने प्रतिवादपत्र व अपनी साक्ष्य में उपरोक्त कथन को अस्वीकार करते हुए यह कहा है कि उसके द्वारा दुकान का काउन्टर निकालकर कोई अवैध प्रयोग नहीं किया गया है जबकि उसकी दुकान का काउन्टर दुकान के अन्दर ही रहता है। वादी द्वारा अपने उपरोक्त कथन के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य में सूची ग-117 से विवादित दुकान के जी0पी0एस0 मैप कैमरा से लिए गए फोटोग्राफ प्रस्तुत किए गए हैं जिसमें काउन्टर का दुकान से बाहर होना परिलक्षित हो रहा है। प्रतिवादी द्वारा अपनी दुकान का काउन्टर दुकान के भीतर ही रखना साबित करने के लिए दुकान के फोटोग्राफ प्रस्तुत किए गए हैं परन्तु उक्त फोटोग्राफ को जी0पी0एस0 मैप कैमरा से नहीं लिया गया है व ना ही उक्त फोटोग्राफ को साबित कराया गया है। इस प्रकार वादी द्वारा प्रस्तुत प्रतिवादी की दुकान के फोटोग्राफ ग-118/1 ता 2 व ग-119/1 ता 2 से प्रतिवादी द्वारा काउन्टर निजी रास्ते पर रखकर अवैध प्रयोग किया जाना साबित हो रहा है परन्तु वादी द्वारा उक्त अवैध प्रयोग की क्षतिपूर्ति की धनराशि तीन हजार रुपये का कोई आधार नहीं बताया गया है। अतः इस संबंध में न्यायालय का यह मत है कि प्रश्नगत दुकान, जिसमें प्रतिवादी काउन्टर निकालकर इस्तेमाल कर रहा है, काउन्टर के सम्बन्ध में 1000/- रु0 प्रतिमाह की दर से वाद योजित करने की दिनांक से वादी को क्षतिपूर्ति दिलाया जाना न्यायोचित होगा। तदनुसार यह विचारणीय बिन्दु वादी के पक्ष में आंशिक रूप से निस्तारित किया जाता है।

विचारणीय बिन्दु सं0-6 का निस्तारण

24- विचारणीय बिन्दु सं0 6 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या वादी प्रतिवादी से 18000/-रुपये प्रतिमाह की दर से दिनांक 07-03-2018 से हर्जा इस्तेमाल प्राप्त करने का अधिकारी है ?

25- इस विचारणीय बिन्दु को साबित करने का भार वादी पर है। वादी द्वारा अपने वादपत्र व अपनी साक्ष्य में यह कहा गया है कि रमेश सुपर बाजार शहर के व्यस्ततम व्यवसायिक क्षेत्र में है जहाँ प्रश्नगत दुकान जैसी दुकान की किराये की बाजारी दर 18000/-रुपये प्रतिमाह की दर से कम नहीं है और प्रतिवादी किरायेदारी की अवधि समाप्त होने के उपरान्त प्रश्नगत दुकान को खाली करने तक वादी को 18000/-रुपये प्रतिमाह की दर से प्रयोग करने की क्षतिपूर्ति अदा करने का उत्तरदायी है जबकि इसके विपरीत प्रतिवादी ने अपने प्रतिवादपत्र व अपने साक्ष्य में यह कहा है कि प्रश्नगत दुकान तंग गली में अन्दर जाकर स्थित है। वादी वर्तमान में भी उसकी पोटेन्शियल वैल्यू से अधिक किराया प्राप्त कर रहा है। अतः उसके द्वारा 18000/-रुपये हर्जा इस्तेमाल दिए जाने का कथन काल्पनिक है तथा वह निर्धारित किराये से अधिक 18000/-रुपये प्रतिमाह क्लेम करने का अधिकारी नहीं है। उपरोक्त बिन्दु के संबंध में उल्लेखनीय है कि वादी द्वारा नोटिस दिनांक 05/06-02-2018 से प्रतिवादी की किरायेदारी समाप्त करते हुए उससे किरायेदारी की अवधि समाप्त होने पर दुकान खाली करने तक 18000/-रुपये प्रतिमाह की दर से क्षतिपूर्ति

दिलाये जाने का कथन किया गया है परन्तु नोटिस के जवाब में प्रतिवादी द्वारा नियत की गयी धनराशियां अदा नहीं की गयी और प्रश्नगत दुकान को खाली भी नहीं किया गया। प्रतिवादी द्वारा अपनी साक्ष्य में वादी द्वारा उपरोक्त नोटिस दिया जाना स्वीकार किया गया है तथा अपनी जिरह में नोटिस में मांगी गयी धनराशि की जानकारी होने से इंकार किया है। यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नगत दुकान रमेश सुपर बाजार में स्थित है जो कि बिजनौर के व्यस्ततम व्यवसायिक क्षेत्र में स्थित है तथा इस परिस्थिति में यह भी स्पष्ट है कि प्रश्नगत दुकान की पोटेन्शियल वैल्यू प्रतिवादी द्वारा अदा किए जा रहे किराये से ज्यादा होगी परन्तु वादी द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया कि उसके द्वारा प्रश्नगत दुकान का हर्जा इस्तेमाल 18000/-रूपये किन आधारों पर नियत किया है। इस परिस्थिति में हर्जा इस्तेमाली 18,000/-रूपये प्रतिमाह के स्थान पर 08,000/-रु0 प्रतिमाह वाद योजित करने की दिनांक से नियत किया जाना न्यायोचित होगा। इस प्रकार विचारणीय बिन्दु सं0-6 आंशिक रूप से तदानुसार निस्तारित किया जाता है।

विचारणीय बिन्दु सं0-7 का निस्तारण

26- विचारणीय बिन्दु सं0 7 इस आशय का विरचित किया गया है कि वादी क्या अनुतोष पाने का अधिकारी है ?

27- उपरोक्त वाद में वादी द्वारा प्रश्नगत दुकान सं0 17 जिसका नगर पालिका परिषद बिजनौर की कर निर्धारण पंजिका में वर्तमान में भवन सं0 177 है, से प्रतिवादी को बेदखल कर उसका कब्जा वादी को दिलाये जाने, 5,80,059.32/-रूपये किराया दिलाये जाने, 1,08,000/-रूपये काउन्टर के अतिक्रमण की क्षतिपूर्ति के रूप में दिलाये जाने, 18000/-रूपये प्रतिमाह वाद योजित करने की दिनांक से दखल प्राप्त होने तक हर्जा इस्तेमाली के रूप में दिलाये जाने, 3000/- रूपये प्रतिमाह वाद योजित करने की दिनांक से दखल प्राप्त होने तक निजी रास्ते के अतिक्रमण की क्षतिपूर्ति हेतु दिलाने, 2400/-रूपये खर्च नोटिस, दिलाने की याचना की है। विचारणीय बिन्दु सं0 1, 2, 3, 4, व 7 वादी के पक्ष में सकारात्मक रूप से तथा वाद बिन्दु सं0 5 व 6 आंशिक रूप से निस्तारित किये गये हैं।

28- उपरोक्त विवेचन एवं साक्ष्य के विश्लेषण के आधार पर यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि न्यायहित में वादी का वाद प्रतिवादी के विरुद्ध सव्यय डिक्री किये जाने योग्य है।

आदेश

29- वादी का वाद प्रतिवादी के विरुद्ध सव्यय आज्ञापति किया जाता है व प्रतिवादी को आदेशित किया जाता है कि वह कथित दुकान, दुकान नं0 17 (भूतल पर) जिसका नगर पालिका परिषद, बिजनौर की कर निर्धारण पंजिका में वर्तमान में भवन सं0 177 है, उत्तर व पूरब मुखी, जिसकी सीमाएं वादपत्र के अंत में दी गयी हैं, स्थित रमेश सुपर बाजार, मण्डी पामर गंज, शहर, परगना, तहसील व जिला बिजनौर को खाली करके वास्तविक कब्जा व दखल वादी को डिक्री तैयार होने की तिथि से 3 माह के भीतर करा दे। व्यतिक्रम की स्थिति में वादी जरिये न्यायालय उक्त का कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

- 30—** प्रतिवादी को यह भी आदेशित किया जाता है कि वह वाद योजित करने की दिनांक से पूर्व तीन वर्ष का बकाया किराया किरायेनामे के अनुसार बढोतरी की दर के अनुसार 1072.58/—रूपये प्रतिमाह की दर से वादी को डिक्री तैयार होने की तिथि से तीन माह के भीतर अदा करना सुनिश्चित करे।
- 31—** प्रतिवादी को यह भी आदेशित किया जाता है कि वह वादी को 08,000/—रु0 प्रतिमाह की दर से वाद योजित करने की दिनांक से दुकान पर दखल प्राप्त होने की दिनांक तक हर्जा इस्तेमाली के रूप में प्रयोग की क्षतिपूर्ति के मद में डिक्री तैयार होने की तिथि से तीन माह के भीतर अदा करना सुनिश्चित करे।
- 32—** प्रतिवादी को यह भी आदेशित किया जाता है कि वादी को अंकन 1000/—रु0 प्रतिमाह की दर से वाद योजित करने की दिनांक से दुकान पर दखल प्राप्त होने की दिनांक तक दुकान के काउन्टर के सम्बन्ध में अतिक्रमण की क्षतिपूर्ति के मद में डिक्री तैयार होने की तिथि से तीन माह के भीतर अदा करना सुनिश्चित करे।
- 33—** प्रतिवादी को यह भी आदेशित किया जाता है कि वह अंकन 2400/—रूपये की धनराशि बतौर खर्च नोटिस वादी को डिक्री तैयार होने की तिथि से तीन माह के भीतर अदा करना सुनिश्चित करे।
- 34—** प्रतिवादी द्वारा यदि न्यायालय में कोई धनराशि चालान के माध्यम से जमा करायी गयी है तो वह उपगत धनराशि से समायोजित की जायेगी।
- 35—** डिक्री तदनुसार तैयार करायी जाये। पत्रावली नियमानुसार अभिलेखागार प्रेषित की जाये।

दिनांक: 09-03-2026

(प्रशांत मित्तल)
अपर जिला जज, कोर्ट सं0-03,
बिजनौर।

J.O. Code-U.P.-0617

- 36—** यह निर्णय आज खुले न्यायालय में मेरे द्वारा हस्ताक्षरित एवं दिनांकित करके उद्घोषित किया गया।

दिनांक: 09-03-2026

(प्रशांत मित्तल)
अपर जिला जज, कोर्ट सं0-03,
बिजनौर।

J.O. Code-U.P.-06174