



UPBJ010059922020

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

पीठासीन अधिकारी:— प्रशांत मित्तल, उच्चतर न्यायिक सेवा. UPO6174

लघुवाद सं0 14/2020

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

.....वादी।

बनाम

1—नूरे मुजम्मिल आयु लगभग 41 वर्ष पुत्र मौ0 नासिर उर्फ नासिर अहमद, निवासी मौ0 हजरत नगर, कस्बा व परगना नूरपुर, तहसील चॉदपुर, जिला बिजनौर। हाल निवासी मकान नं0 871, मौ0 नई बस्ती बी-14, विदुर कुटी रोड, निकट तीरगरान मस्जिद, शहर, परगना, तहसील व जिला बिजनौर। कार्यस्थली दुकान नं0 22 भूतल, स्थित रमेश सुपर बाजार, मण्डी पामर गंज, परगना, तहसील व जिला बिजनौर।

2—मौ0 नासिर उर्फ नासिर अहमद आयु लगभग 65 वर्ष पुत्र शहाबुददीन, निवासी मौ0 हजरत नगर, कस्बा व परगना नूरपुर, तहसील चॉदपुर, जिला बिजनौर। हाल निवासी मकान नं0 871, मौ0 नई बस्ती बी-14, विदुर कुटी रोड, निकट तीरगरान मस्जिद, शहर, परगना, तहसील व जिला बिजनौर। कार्यस्थली दुकान नं0 17, भूतल स्थित रमेश सुपर बाजार, मंडी पामर गंज, शहर, परगना, तहसील व जिला बिजनौर।

.....प्रतिवादीगण।

निर्णय

1— प्रस्तुत लघुवाद वादी द्वारा प्रतिवादीगण के विरुद्ध 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 22 (भूतल पर) दक्षिण व पश्चिम सामनी, दो शटर वाली, जिसका नगर पालिका परिषद, बिजनौर में पहले भवन सं0 170 था और अब भवन सं0 64/16, जिसकी सीमायें वादपत्र के अंत में तालिका अ में दी गयी हैं, स्थित रमेश सुपर बाजार, मंडी पामरगंज, शहर, परगना, तहसील व जिला बिजनौर को प्रतिवादी सं0 1 ने दिनांक 01.04.1997 से कुल अंकन 500/—(पाँच सौ रुपये) प्रतिमाह की दर से अलावा टैक्सिस, वादी के पिता स्व0 विजय कुमार गुप्ता से किराये पर लिया और किराया अदायगी का वायदा माह बा माह किया। प्रतिवादी सं0 1 ने वादी के पिता से यह वायदा किया था कि वह नगर पालिका के करों को किराये की दर का 19 प्रतिशत अलग से अदा करेगा। प्रतिवादी सं0 1 की किरायेदारी प्रत्येक माह की पहली तारीख को शुरू होकर उसी माह की अंतिम तारीख को समाप्त होगी। प्रतिवादी सं0 1 ने वादी के पिता से यह भी वायदा किया था कि प्रश्नगत दुकान प्रतिवादी सं0 1 पर 500/—रुपये प्रतिमाह की दर से अलावा टैक्सिस 02 वर्ष तक रहेगी तथा 02 वर्ष के पश्चात किराये की दर व करों में 10 प्रतिशत के हिसाब से वृद्धि आपसी सहमति से होती रहेगी। प्रतिवादी सं0 1 ने वायदे के अनुसार किराये की दर में बढ़ोतरी नहीं की और बावजूद तलब व

तकाजे के वादी को केवल दिनांक 31.12.2009 तक का किराया अंकन 654/—रूपये की दर से मय टैक्स के अदा किया और उसके बाद का किराया आपसी सहमति से 02 वर्ष बाद बढ़ाकर अदा नहीं किया। प्रतिवादी सं० 1 के वायदे के अनुसार दिनांक 01.01.2010 से किराये की दर मय टैक्स के अंकन 719.40/— रूपये प्रतिमाह हो गयी जिसके अनुसार प्रतिवादी सं०1 द्वारा दिनांक 31.12.2011 तक अंकन 17,265.60/—रूपये वादी को अदा करने थे। दिनांक 01.01.2012 से किराये की दर मय टैक्स के अंकन 791.34/—रूपये प्रतिमाह हो गयी जिसके अनुसार प्रतिवादी सं० 1 को दिनांक 31.12.2013 तक का किराया अंकन 18,992.16/—रूपये वादी को अदा करने थे। दिनांक 01.01.2014 से किराये की दर मय टैक्स अंकन 870.47/—रूपये प्रतिमाह हो गयी जिसके अनुसार प्रतिवादी सं० 1 को दिनांक 31.12.2015 का किराया अंकन 20,891.28/—रूपये वादी को अदा करने थे। दिनांक 01-01-2016 से किराये की दर मय टैक्स अंकन 957.51/—रूपये प्रतिमाह हो गयी जिसके अनुसार प्रतिवादी सं० 1 को दिनांक 31.12.2017 तक का किराया अंकन 22,980.24/—रूपये वादी को अदा करने थे। दिनांक 01.01.2018 से किराये की दर मय टैक्स अंकन 1,053.26/—रूपये प्रतिमाह हो गयी जिसके अनुसार प्रतिवादी सं० 1 को दिनांक 31-01-2018 तक का किराया अंकन 1,053.26/—रूपये वादी को अदा करने थे जिसे प्रतिवादी सं० 1 ने अदा नहीं किया। प्रतिवादी सं० 1 ने किराया अदा करने में घोर व्यतिक्रम किया है। प्रतिवादी नं० 1 पर कुल धनराशि अंकन 80,182.54/—रूपये वादी को अदा करने का उत्तरदायी था। इसलिए वादी ने दिनांक 05/06-02-2018 को नोटिस के माध्यम से प्रतिवादी नं० 1 से नोटिस प्राप्त होने के एक माह के अन्दर उपरोक्त किराये की धनराशि अदा करने की मांग की। वादी की दुकान उपरोक्त अप्रैल सन् 1987 की नवनिर्मित है और उस पर नगर पालिका परिषद, बिजनौर द्वारा त्रैमासिक कर निर्धारण करते हुए प्रथम कर निर्धारण दिनांक 01.04.1987 से किया गया है। इस कारणवश वादी की दुकान पर उ० प्र० अधिनियम सं० 13 सन् 1972 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं। प्रतिवादी नं० 1 प्रश्नगत दुकान पर कारोबार नहीं करता है। प्रतिवादी नं० 1 ने वादी की दुकान को प्रतिवादी नं० 2 को अवैध रूप से शिकमी किरायेदार काबिज करा दिया है, इसलिए प्रतिवादी सं० 1 के साथ-साथ प्रतिवादी नं० 2 भी वादी की दुकान से बेदखल होने योग्य है। प्रतिवादी नं० 1 व 2 ने वादी के "रमेश सुपर बाजार" के निजी रास्ते, पर जिसे सभी किरायेदारों, ग्राहकों के आने-जाने के लिए वादी के पिता द्वारा मार्केट बनवाते समय छोड़ा गया था, पर अपना काउन्टर दुकान से लगभग 1, 1/2-2 फीट बाहर निकाल कर "रमेश सुपर बाजार" के वादी के निजी रास्ते को तंग करके अवैध प्रयोग कर रहे हैं। वादी ने इस ऐवज में प्रतिवादीगण से दिनांक 01.01.2010 से अंकन 3,000/— (तीन हजार) रूपये प्रतिमाह की दर से हर्जा इस्तेमाल की मांग भी नोटिस के माध्यम से की गयी है जिसे प्रतिवादीगण वादी को अदा करने के उत्तरदायी हैं। प्रतिवादीगण ने हाल ही में माह फरवरी सन् 2018 से पूर्व दुकान के सामने वादी की अनुमति व सूचना के बिना "रमेश सुपर बाजार" के निजी रास्ते को घेर कर, पश्चिम सामना शटर लगाकर रास्ता अवरुद्ध कर दिया और प्रश्नगत दुकान की शकल को बदल दिया और निजी रास्ते के आवागमन में बाधा उत्पन्न कर दी और उक्त शटर भी हटाये जाने योग्य है। प्रतिवादीगण ने वादी की दुकानों व वादी के "रमेश सुपर बाजार" के पश्चिम वाले निजी रास्ते एवं मण्डी सहन की आराजी को घेर कर एक लोहे की अलमारी व सोलर छतरी का रोड लगाकर टीनशेड डालकर निजी रास्ते को भी अवरुद्ध कर दिया है। वादी ने प्रतिवादीगण को नोटिस में वर्णित अतिक्रमण हटाने को कहा, परन्तु प्रतिवादीगण ने बावजूद नोटिस अतिक्रमण को नहीं

हटाया। ऐसी दशा में प्रतिवादीगण वादी को दिनांक 07.02.2018 से अंकन 200/—रूपये प्रतिदिन के हिसाब से हर्जा इस्तेमाल भी अदा करने के उत्तरदायी है, जिसके सम्बन्ध में वादी सक्षम न्यायालय में प्रतिवादीगण के विरुद्ध अलग से कार्यवाही अमल में लायेगा। “रमेश सुपर बाजार” शहर बिजनौर के व्यस्तम व्यवसायिक क्षेत्र में है, जहाँ वर्तमान में प्रश्नगत् दुकान जैसी दुकान की किराये की बाजारी दर अंकन 15,000/—(पन्द्रह हजार) रूपये प्रतिमाह की दर से कम नहीं है और वादी ने नोटिस के अनुसार प्रतिवादी नं० 1 से, किरायेदारी की अवधि समाप्त होने पर और प्रश्नगत् दुकान को खाली ना करने की दशा में नोटिस की दिनांक 05/06.02.2018 में अंकन 15,000/— (पन्द्रह हजार) रूपये प्रतिमाह की दर से प्रयोग की क्षतिपूर्ति की भी मांग की, जिसको अदा करने का उत्तरदायित्व प्रतिवादी नं० 1 पर है। प्रतिवादी नं० 1 व्यतिक्रमी किरायेदार रहा है और प्रतिवादी नं० 1 कभी भी समय पर किराया अदा नहीं करता था तथा प्रतिवादी नं० 1 ने बावजूद तलब व तकाजे के वादी को 31.12.2009 के बाद का किराया व करों को अदा नहीं किया। वादी प्रतिवादी नं० 1 को अपना किरायेदार नहीं रखना चाहता था। इस कारणवश वादी ने दिनांक 05/06.02.2018 को पंजीकृत डाक से नोटिस म्यादी 30 दिन अन्तर्गत धारा 106 टी० पी० एक्ट देकर प्रतिवादी सं० 1 की किरायेदारी समाप्त कर दी तथा उक्त नोटिस प्रतिवादी नं० 2 को भी दिया गया। प्रतिवादीगण को प्रतिवादी नं० 2 के माध्यम से दिनांक 07-02-2018 को वादी का नोटिस प्राप्त हो गया, परन्तु प्रतिवादीगण ने वादी के नोटिस का कोई उत्तर नहीं दिया और नोटिस की मांग के अनुसार किराया आदि धनराशियों को नोटिस की अवधि के भीतर वादी को अदा नहीं किया और ना ही प्रश्नगत् दुकान को खाली किया। प्रतिवादी नं० 1 के ऊपर दिनांक 01-01-2010 से दिनांक 06-03-2018 तक का किराया 81,431.80/—रूपये व दिनांक 07-03-2018 से अंकन 15,000/—रूपये प्रतिमाह की दर से प्रयोग की क्षतिपूर्ति वाद योजित करने की दिनांक तक अंकन 5,00,500/— (पाँच लाख पाँच सौ) रूपये 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 3,84,800/—(तीन लाख चौरासी हजार आठ सौ) रूपये व खर्च नोटिस के अंकन 1,400/—(एक हजार चार सौ) रूपये प्रतिवादी नं० 1 पर वाजिब व बाकी हैं, किन्तु 3 वर्ष से अधिक किराये एवं रास्ते को तंग करने की क्षतिपूर्ति की धनराशियों व हर्जा इस्तेमाल की धनराशि 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 धनराशियों व रास्ता तंग करके प्रयोग करने की क्षतिपूर्ति की धनराशि की ही वसूली का वाद योजित कर रहा है। प्रतिवादीगण द्वारा नोटिस के बावजूद प्रश्नगत् दुकान को खाली ना करने व वाजिब शुदा किराया व अन्य धनराशियों को प्रतिवादी नं० 1 द्वारा अदा ना करने के कारण वादी के पास वाद योजित के अलावा अन्य कोई विकल्प शेष नहीं है। अतः वादी द्वारा यह वाद योजित किया गया। वादी को वाद का हेतुक दुकान नं० 22 (भूतल पर) जिसका नगर पालिका परिषद की कर निर्धारण पंजिका में भवन सं० 64/16 है, स्थित “रमेश सुपर बाजार” मण्डी पामर गंज, शहर, पर०, तह० व जिला बिजनौर में प्रतिवादी नं० 1 द्वारा वादी के पिता से दुकान किराये पर लेने से व हर माह किराया वाजिब होने से, अंकन 500/—(पाँच सौ) रूपये प्रतिमाह अलावा टैक्सेज की दर से किराये पर लेने से, प्रत्येक 2 वर्ष पश्चात किराये की कुल दर में 10 प्रतिशत की वृद्धि होने से, प्रतिवादी नं० 1 व वादी के मध्य तय होने से, आपसी सहमति से हर 2 वर्ष बाद किराये की दर बढ़ते-बढ़ते दिनांक 01.01.2010 से अंकन 719.40 (सात सौ उन्नीस रूपये चालीस पैसे) होकर

दिनांक 01-01-2018 से अंकन 1,053.26 (एक हजार तरेप्पन रूपये छब्बीस पैसे) हो जाने से, प्रतिवादी नं० 1 द्वारा वादी को बढ़ी हुई दरों से किराया अदा ना करने से, प्रतिवादी नं० 1 द्वारा बावजूद तलब व तकाजे के वादी को दिनांक 01.01.2010 से दिनांक 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 नं० 1 की किरायेदारी विधिवत् तरीके से समाप्त करने से, वादी का नोटिस दिनांक 07-02-2018 को प्रतिवादीगण को प्राप्त हो जाने से, नोटिस की मांग के अनुसार किराया आदि धनराशियों को प्रतिवादी नं० 1 द्वारा वादी को अदा ना करने से व वादी की दुकान को प्रतिवादीगण द्वारा खाली ना करने से अन्दर सीमा न्यायालय उत्पन्न हुआ है। न्यायालय को वाद की सुनवाई का अधिकार प्राप्त है। वाद की धनराशि अधिकार न्यायालय व न्याय शुल्क के लिए अंकन 13,902.84/- (तेरह हजार नौ सौ दो रूपये चौरासी पैसे) पर बाबत अनुतोष (अ), अंकन 5,03201.17/- (पाँच लाख तीन हजार दो सौ एक रूपये सतरह पैसे) बाबत अनुतोष (ब), अंकन 1,08,000/- (एक लाख आठ हजार) रूपये बाबत अनुतोष (स), अंकन 1,400/- (एक हजार चार सौ) रूपये 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-33 प्रस्तुत करते हुए वादपत्र के कथनों को अस्वीकार किया गया तथा 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, पश्चिम में दुकान का शटर है, मण्डी का सहन व नगर पालिका की आराजी है, खिलाफ इसके सीमायें गलत है। प्रश्नगत सम्पत्ति के दक्षिण 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 बैनामों द्वारा विक्रय कर दिया है। न्यायालय को उक्त वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। वादी ने वादपत्र में प्रश्नगत दुकान की किरायेदारी की दर 500/-रूपये प्रतिमाह होना उल्लेखित किया है तथा वर्तमान में प्रश्नगत दुकान में किरायेदारी की दर 550/ रूपये प्रतिमाह किराया तथा 19 प्रतिशत टैक्सेज नगर पालिका यानि 654.50/- रूपये स्वीकृत रूप से है। ऐसी स्थिति में एक वर्ष के किराये तथा नगर पालिका टैक्सेस की धनराशि 7854/-रूपये होती है तथा वादी द्वारा कथित तौर से पिछले 3 वर्ष का किराया क्लेम किया गया है जो 23,562/-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 31,416/-रूपये होता है, ऐसी सूरत में न्यायालय 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 सी०पी०सी० 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 5,03,201.17/- रूपये कर दिया गया 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 और वाद को कानूनन न्यूनतम धन संबंधी अधिकारिता रखने वाले न्यायालय सिविल जज सी0डी0/लघुवाद न्यायाधीश, बिजनौर के न्यायालय में दायर न करके श्रीमान जिला जज के न्यायालय में दायर किया है। ऐसी स्थिति में न्यायालय 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। स्वीकृत रूप से प्रतिवादी प्रश्नगत दुकान में 550/—रूपये मय 19 प्रतिशत नगर पालिका टैक्स यानि 654.50/—रूपये प्रतिमाह की दर से किरायेदार है। दिनांक 01.09.2009 से दिनांक 31.8.2017 तक का समस्त किराया उक्त दर से मय टैक्सेस के वादी के पिता/वादी के खाता सं0—27090100002431, बैंक ऑफ बड़ौदा में प्रतिवादी फर्म के बैंक द्वारा अदा किया जा चुका 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 अपने अधिकार को 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 इंकार कर दिया और गलत तथ्यों के आधार पर यह वाद योजित कर दिया। उक्त वाद की तामील होने के पश्चात वाद की सुनवाई की नियत प्रथम तिथि पर अर्थात् दिनांक 02—03—2021 को प्रश्नगत दुकान का किराया मय टैक्सेस के दिनांक 01.09.2017 से दिनांक 31.03.2021 तक का अंकन 28,144/—रूपये तथा वाद खर्च तथा किराये पर 9 प्रतिशत ब्याज, न्याय शुल्क आदि न्यायालय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करके बिना किसी शर्त के वादी के पक्ष में निवेदित कर जमा कर दिये हैं। वादी का प्रतिवादीगण पर कोई किराया आदि बकाया नहीं है और प्रतिवादीगण धारा 20 (4) एक्ट नं0 13 सन 1972 के प्रावधानों के अनुसार काबिले बेदखली नहीं है, यदि किसी कारणवश प्रश्नगत दुकान पर एक्ट नं0 13 सन 1972 लागू होना ना पाया जावे तब ऐसी सूरत में प्रतिवादीगण धारा 114 टी0पी0 एक्ट का लाभ पाने के अधिकारी है। यह भी उल्लेखनीय है कि वादी के पिता ने दिनांक 31.12.2009 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 हैं। प्रश्नगत दुकान दिनांक 01.04.1997 को नहीं बल्कि दिनांक 01.03.1997 को प्रतिवादी ने 500/—रूपये प्रतिमाह की दर से मय 19 प्रतिशत नगर पालिका टैक्स किराये पर ली थी और उसी के अनुसार प्रतिवादी, वादी के पिता को किराया अदा करता रहा है। उसकी किरायेदारी स्थायी है जो प्रत्येक माह की अंतिम तारीख को समाप्त नहीं होती है। वादी का यह कथन कि वादी के पिता से प्रतिवादी ने वायदा किया हो कि केवल 2 वर्ष के लिए ही दुकान 500/—रूपये प्रतिमाह किराये पर दी गयी हो और 02 वर्ष के उपरान्त किराये में 10 प्रतिशत की वृद्धि होनी हो, गलत है। ऐसा कोई अनुबंध वादी व प्रतिवादी के मध्य नहीं हुआ। आपसी सहमति से वादी के पिता तथा प्रतिवादी के मध्य दिनांक 01.12.2002 को किराया बढ़ाकर 550/—रूपये प्रतिमाह कर दिया गया तथा उस पर भी 19 प्रतिशत नगर पालिका टैक्स कुल 654.50/— रूपये प्रतिमाह के हिसाब से दर किरायेदारी मय टैक्सेस हो गयी जो आज तक चली आती हैं। वादी का यह कथन कि दिनांक 31—12—2009 तक का किराया 654.50/— रूपये मय टैक्स के प्राप्त किया गया हो, से वादी की स्वीकारोक्ति से स्पष्ट है कि प्रश्नगत दुकान का किराया मय

टैक्सेस के 654.50/—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। वादी का यह कथन कि दिनांक 01.01.2010 से किराये की दर मय टैक्सेस से बढाकर 719.40/— रूपये हो गयी हो, गलत है। दिनांक 31.12.2011 तक पिछला किराया 17,265/— रूपया बाकी हो, दिनांक 01-01-2012 से किरायेदारी की दर मय टैक्स के 791.34 पैसे, दिनांक 31.12.2013 तक बकाया किराया 18,992.16/—पैसे, दिनांक 01.01.2014 से किरायेदारी की दर 870.47/—पैसे प्रतिमाह, दिनांक 31.12.2015 को पिछला बकाया किराया 20,891.28/—रूपये, दिनांक 01-01-2016 से किरायेदारी की दर 957.51/— पैसे प्रतिमाह, दिनांक 31.12.2017 तक बकाया पिछला किराया अंकन 22,980.24 पैसे, दिनांक 01-01-2018 से किरायेदारी की दर 1053.26/—पैसे प्रतिमाह, दिनांक 31-01-2018 तक अंकन 1,053.26/—रूपये प्रतिमाह की दर से प्रतिवादीगण वादी को अदा करते हो और अदा करने में व्यतिक्रम किया हो, वादी का प्रतिवादीगण पर 80,182.54/—रूपये पैसे बकाया हो, गलत है। कथित नोटिस दिनांकित 05.06.2018 प्रतिवादीगण को प्राप्त नहीं हुआ, इसलिए कथित नोटिस अवैधानिक तथा शून्य है। कथित नोटिस में की गयी डिमाण्ड किराया भी अवैधानिक है। प्रतिवादी हरगिज सुपर मार्केट के रास्ते में एक, डेढ या दो फिट 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 है यदि प्रतिवादी कथित तौर से किसी के रास्ते में कोई व्यवधान करता तो ये लोग प्रतिवादी को ऐसा करने से रोकते या प्रार्थना पत्र देते परन्तु प्रतिवादीगण द्वारा हरगिज रास्ते में कोई इन्क्रोचमैन्ट कभी नहीं किया गया। वादी द्वारा अनाधिकार तौर से गलत व फर्जी तौर से तीन हजार रूपया प्रतिमाह वादपत्र में गलत तौर से अभिकथित अतिक्रमण की बाबत क्लेम किया है। प्रतिवादी ने हरगिज रास्ते में कोई पश्चिम सामना शटर नहीं लगाया और ना ही कोई निर्माण प्रतिवादी द्वारा किया गया है ना ही प्रतिवादी द्वारा दुकान की शकल बदली गयी है बल्कि सुपर मार्केट की हिफाजत के लिए शटर वादी के पिता द्वारा ही दोनों रास्तो तथा जीने पर लगवाये गये थे। प्रतिवादी ने रमेश सुपर बाजार के पश्चिम वाले रास्ते एवं मण्डी सहन की आराजी को घेरकर लोहे की अलमारी व सोलर छतरी का रोड लगाकर टीनशेड डाल दिया हो, गलत है। दिनांक 05-06-2018 वाला कथित नोटिस ना तो प्रतिवादीगण को कभी प्राप्त हुआ और ना ही वह कथित नोटिस वैध तथा सही है। 200/—रूपये प्रतिमाह मुआवजा इस्तेमाल प्रतिवादी पर देय नहीं है। प्रश्नगत दुकान 15000/—रूपये प्रतिमाह की दर से किराये पर नहीं उठ सकती है। वादी ने महज प्रतिवादी पर दबाव बनाने के मकसद से किराया बढाने की गरज से यह वाद योजित किया है। प्रतिवादी सं० 1 ने जब प्रश्नगत दुकान वादी के पिता से दिनांक 01-03-1997 में किराये पर ली थी तब प्रतिवादी सं० 1 द्वारा अंकन 1,20,000/—रूपये 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 रूपया वादी के पिता (लैण्डलॉर्ड) किरायेदार को वापस करेंगे तथा बतौर सिक्वोरिटी मनी लैण्डलॉर्ड के पास सुरक्षित रहेगी। वादी के पिता विजय कुमार गुप्ता ने उक्त धनराशि प्रतिवादी से लेकर पहले किरायेदार अनिल कुमार अग्रवाल को 80,000/—रूपये उसकी पगडी के वापस किए थे। इन तथ्यो के आधार पर वादी का दावा निरस्त किए जाने की याचना की गयी है।

4— वादी की ओर से प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत प्रतिवादपत्र में वर्णित तथ्यों का खण्डन करते हुए ग-52 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। उसके द्वारा वाद का मूल्यांकन सही करके सही न्याय शुल्क अदा किया गया है। वादपत्र के अंत में तालिका अ में प्रश्नगत दुकान की सही सीमाएँ दी गयी है। प्रश्नगत दुकान के पश्चिम में मण्डी का सहन व नगर पालिका की आराजी नहीं है बल्कि वादी के निजी सुपर बाजार का रास्ता है। उसके बाद मण्डी का सहन है तथा दक्षिण में भी रास्ता मुश्तर्क नहीं है बल्कि रमेश सुपर बाजार का निजी रास्ता है। दावा वादी आदेश 07 नियम 11 सिविल प्रक्रिया संहिता के प्राविधानों के अन्तर्गत वापस किए जाने योग्य नहीं है। प्रतिवादी सं० 1 पर वादपत्र के अभिवचनों के अनुसार ही किराया व अन्य धनराशियाँ शेष व वाजिब है। वादग्रस्त दुकान का तन्हा किरायेदार प्रतिवादी सं०1 था। प्रतिवादी सं० 2 द्वारा बिना किसी अनुमति व ज्ञान के किराये की धनराशि बताकर वादी अथवा उसके पिता के बैंक खाते में किसी फर्म के द्वारा जमा नहीं की गयी यदि जमा की भी गई है तो वह प्रतिवादी सं०1 की ओर से किराये का विधिक भुगतान मान्य नहीं है, क्योंकि प्रतिवादी सं०2 की कथित फर्म वादी अथवा उसके पिता की कभी किरायेदार नहीं रही। प्रतिवादी सं०1 के द्वारा वादी को वादपत्र में वर्णित तिथि तक किराया अदा करने के बाद कोई किराया अदा करके वादी अथवा उसके पिता से कोई रसीद नहीं प्राप्त की गयी। प्रतिवादी सं०1 द्वारा वादी अथवा उसके पिता को धनादेश अथवा चैक द्वारा वादपत्र की मांग के अनुसार कोई धनराशि अदा नहीं की। प्रतिवादीगण धारा 20 (4) उत्तर प्रदेश अधिनियम सं० 13 सन 1972 एवं धारा 114 टी०पी०एक्ट का कोई लाभ पाने के अधिकारी नहीं है, क्योंकि वादी द्वारा प्रतिवादी सं०1 की किरायेदारी धारा 106 टी०पी० एक्ट के अन्तर्गत नोटिस देकर समाप्त कर दी गयी है। प्रतिवादी सं०1 ने प्रश्नगत दुकान वादी के पिता से किराये पर ली थी। प्रतिवादी सं०2 ने प्रश्नगत दुकान किराये पर नहीं लिया। स्वीकृत तथ्य यह है कि प्रश्नगत दुकान का किराया आपसी सहमति से प्रत्येक 02 वर्ष के उपरान्त बढ़ना था किन्तु यह वृद्धि एक बार होनी थी, नितान्त गलत है। प्रतिवादी सं०1 ने आपसी सहमति के अनुसार किराया बढ़ाकर अदा नहीं किया। प्रतिवादी सं०1 पर किराया व हर्जा इस्तेमाल आदि बकाया व वाजिब है। प्रतिवादीगण सं० 1 व 2 को वादी द्वारा भेजा गया नोटिस प्राप्त हुआ जिसकी रजिस्ट्री रसीदे पत्रावली पर दाखिल है। दिनांक 05.06.2018 का कोई नोटिस वादी ने प्रतिवादीगण को नहीं दिया। प्रतिवादी सं०1 प्रश्नगत दुकान पर स्वयं नहीं बैठता है, केवल प्रतिवादी सं०2 ही प्रश्नगत दुकान पर कारोबार करता है जो शिकमी किरायेदार की श्रेणी में आता है। प्रतिवादी सं०2 या उसकी किसी फर्म को वादी या उसके पिता के खाते में किराया जमा करने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं था। वादी ने किसी भी क्रेता को अपने रमेश सुपर बाजार के निजी रास्ते के अंश को विक्रय नहीं किया है। प्रतिवादी सं०1 व 2 द्वारा लकड़ी अथवा स्टील के काउन्टर द्वारा रमेश सुपर बाजार के निजी रास्ते पर प्रतिदिन अतिक्रमण करके रास्ते को बाधित करने का अधिकार नहीं था, इसलिए वादी द्वारा प्रतिवादीगण से तीन हजार रुपये बतौर क्षतिपूर्ति की सही मांग की गयी है। प्रतिवादीगण अंकन 200/-रुपये प्रतिदिन की दर से अतिक्रमण की क्षतिपूर्ति भी अदा करने के उत्तरदायी है। वादी के पिता ने प्रश्नगत दुकान को प्रतिवादी सं० 1 को किराये पर देते समय किसी भी प्रकार की कोई धनराशि बतौर पगडी नहीं ली ना ही कथित पगडी की धनराशि में से कोई धनराशि पूर्व किरायेदार को अदा की गयी, खिलाफ इसके समस्त कथन प्रतिवादीगण गलत है।

इन तथ्यों के आधार पर वादी का दावा विरुद्ध प्रतिवादीगण सव्यय डिक्री किए जाने की याचना की गयी है।

5- वादी की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में फ़ैहरिस्त ग-6 के माध्यम से नकल नोटिस दिनांकित 05/06-02-2018 जो वादी ने श्री प्रशांत गोयल एडवोकेट के माध्यम से प्रतिवादीगण नूरे मुजम्मिल व मौ0 नासिर उर्फ नासिर अहमद को दिया ग-7, छः किता रजिस्ट्री रसीद बाबत नोटिस उपरोक्त ग-8/1 ता 8/6, 02 किता प्राप्ति स्वीकृतियाँ रसीद ग-9/1 ता 4, वापसी शुदा नोटिस मय लिफाफा मय रजिस्ट्री रसीद ग-10/1 ता 10/2, सत्यप्रति स्वीकृति पत्र कार्यालय नियत प्राधिकारी, परगना मजिस्ट्रेट विनियमित क्षेत्र बिजनौर 227/90-91 दिनांकित 28.06.1991 ग-11, नगर पालिका परिषद, बिजनौर द्वारा जारी असल पत्र दिनांकित 12-01-2015 ग-12, नकल कर निर्धारण पंजिका त्रैमासिक प्रथम सम्पत्ति सं0 161, 172, 178, 179/1 ता 2, 170 तक दिनांक 01-04-1987 से नगर पालिका परिषद, बिजनौर ग-14/1, नकल कर निर्धारण पंजिका वर्ष 1996-2002 तक मौहल्ला पामरगंज, बिजनौर सम्पत्ति सं0 64/16 नगर पालिका परिषद, बिजनौर ग-14/2, नकल कर निर्धारण पंजिका त्रैमासिक द्वितीय सम्पत्ति सं0 163 से 178 तक दिनांक 01-04-1987 से दिनांक 01.10.1989 तक नगर पालिका परिषद, बिजनौर ग-14/3, प्रश्नगत दुकान के फोटोग्राफ ग-15/1 ता 15/4, मूल रसीद फोटोग्राफ ग-16, सत्य प्रतिलिपि किरायानामा दिनांक 16.04.2017 से दिनांक 15.03.2019 तक ग-17/2 ता 17/9, नकल निर्णय लघुवाद सं0 25/2008 दिनांकित 14.04.2017 ग-18/1 ता 18/4, नकल निर्णय लघुवाद सं0 20/2000 दिनांकित 13.09.2010 ग-19/1 ता 19/10, नकल निर्णय लघुवाद सं0 50/2007 दिनांकित 12-02-2019 ग-20/1 ता 20/9, रसीद मेहनताना नोटिस ग-21, प्रश्नगत दुकान की स्वीकृति रसीदात किराया ग-22/1 ता 22/3, सूची ग-38 से नकल कर निर्धारण पंजिका त्रैमासिक प्रथम (रजिस्टर) भूतल मौ0 मंडी पामरगंज प्रथम कर निर्धारण सम्पत्ति सं0 161, 172, 178, 179/1 ता 2, 170 तक दिनांक 01-04-1987 से नगर पालिका परिषद, बिजनौर ग-39, नकल कर निर्धारण पंजिका त्रैमासिक द्वितीय रजिस्टर प्रथम कर निर्धारण सम्पत्ति सं0 163 से 178/1 तक दिनांक 01-04-1987 से दिनांक 01.10.1989 तक नगर पालिका परिषद, बिजनौर ग-40, लघुवाद निगरानी सं0 07/2019 में पारित निर्णय दिनांकित 25.11.2021 की सत्य प्रतिलिपि ग-41/1 ता 41/9, सूची ग-43 से रसीदात किराया प्रश्नगत दुकान माह जुलाई 2007 से दिनांक 18-08-2007, माह मार्च 2008 से दिनांक 29.04.2008, अगस्त 2008 से दिनांक 10.11.2008, अक्टूबर 2008 से दिनांक 16.12.2008, मई 2009 से दिनांक 10.06.2009, अक्टूबर 2009 से दिनांक 11.11.2009 ग-44/1 ता 44/6, सूची ग-68 से सत्य प्रतिलिपि लघुवाद सं0 10/2018 में पारित आदेश दिनांकित 26.03.2019 से दिनांक 07.09.2019 ग-69/1 ता 69/5, एस0सी0सी0 रिवीजन सं0 46/2021 परवीन खुराना बनाम अनुपम विजय गुप्ता में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांकित 18.07.2022 की प्रमाणित प्रतिलिपि ग-70/1 ता 70/3, सूची ग-96 से नियत प्राधिकारी, बिजनौर द्वारा स्वीकृत नक्शे की सत्यापित प्रतिलिपि ग-96/33, सूची ग-132 से प्रश्नगत दुकानों एवं बीच के रास्ते के 06 फोटोग्राफ ग-133/1 ता 133/6 दाखिल किए गए हैं।

6- वादी अनुपम विजय गुप्ता ने मौखिक साक्ष्य के रूप में बतौर पी0 डब्लू0-1 स्वयं का साक्ष्य शपथपत्र ग-62 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, असल टैण्डर किराया दिनांक 01-04-2021 से दिनांक 30.09.2022 तक ग-48/2, असल टैण्डर किराया दिनांक 01-10-2022 से दिनांक 31-01-2024 तक ग-56/2, असल टैण्डर किराया दिनांक 01.02.2024 से दिनांक 31.12.2024 ग-63/2, असल टैण्डर किराया दिनांक 01.01.2025 से दिनांक 31.12.2025 ग-121, सूची ग-80 से असल रसीदात किराया दुकान दिनांकित 16-05-1997 से दिनांक 15.12.2009 तक कुल 08 किता ग-81/1 ता 81/8, हिसाब किराया की छाया प्रति ग-82, छाया प्रति बैंक स्टेटमेंट्स बाबत किराया अदायगी ग-83 व ग-84/1 ता 84/3, बैंक खाता विवरण जिसके द्वारा प्रतिवादी द्वारा वादी के खाते में दिनांक 18.02.2010 से दिनांक 09.02.2017 तक का किराया जमा किया गया है, की प्रति ग-85/1 ता 85/25, बैंक दिनांकित 08-01-2018 जो प्रतिवादी द्वारा वादी के खाता सं० 27090100002431 में दिनांक 12.01.2018 को जमा किया गया तथा बैंक जमा करने की रसीद, बैंक दिनांकित 05-01-2018 जो प्रतिवादी द्वारा वादी के खाता सं० 27090100002431 में दिनांक 12-01-2018 को जमा किया गया की रसीद ग-86/1 ता 86/2, बैंक दिनांकित 22.03.2018 की छाया प्रति ग-87, प्रतिवादी द्वारा वादी के खाते में 14,995/-रुपये की एन०एफ०टी० जिसे वादी द्वारा वापस किया गया के बैंक खाता विवरण की छाया प्रति ग-88/1 ता 88/2, मनीआर्डर द्वारा भेजे गये किराये की रसीदात व वापस किए गए मनीआर्डर ग-89/1 ता 6 व ग-90/1 ता 90/2, प्रतिवादी की दुकान के पंजीकरण फार्म 11 की मूल प्रति ग-91, असल टैण्डर किराया दिनांकित 01-09-2017 से 31-03-2021, 01-04-2021 से 30-09-2022 व दिनांक 01-10-2022 से दिनांक 31.01.2024, दिनांक 01-02-2024 से दिनांक 31.12.2024 तक जमा किए गए किराये की टैण्डर की प्रतियाँ ग-92/1 ता 92/4, दिनांक 01.01.2025 से दिनांक 31.12.2025 तक जमा किए गए असल किराया टैण्डर ग-121, सूची ग-123 से प्रश्नगत दुकान के असल फोटोग्राफ्स 4 किता ग-124/1 ता 4 मय असल रसीद फोटोग्राफर ग-125 तथा सूची ग-150 से शमा कन्फैक्शनरी स्टोर फर्म के बैंक खाता विवरण की प्रमाणित प्रतिलिपि ग-150/2 ता 150/15, वाद सं० 514/1953 लक्ष्मी शंकर बनाम रमेशचन्द्र गुप्ता आदि के फ़ैमिली सैटलमेंट की प्रमाणित प्रति ग-150/16 ता 150/19 एवं वाद उपरोक्त में दाखिल समझौतानामे की प्रमाणित प्रतिलिपि ग-150/20 ता 150/21 तथा सूची ग-154 से स्व० विजय कुमार गुप्ता का असल मृत्यु प्रमाणपत्र ग-155, स्व० विजयगुप्ता द्वारा शफीक अहमद के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांकित 17-02-1986 ग-157 तथा मूलवाद सं० 279/2012 अनुपम विजय गुप्ता बनाम अनन्त विजय गुप्ता आदि की नकल डिक्री मय समझौतेनामे की सत्य प्रतिलिपियाँ ग-158/1 ता 158/13 दाखिल किए गए हैं।

8– प्रतिवादीगण की ओर से मौखिक साक्ष्य में डी०डब्लू-1 के रूप में नासिर उर्फ नासिर अहमद का साक्ष्य शपथपत्र आदेश 18 नियम 4 सिविल प्रक्रिया संहिता ग-144, नूरे मुजम्मिल का साक्ष्य शपथपत्र आदेश 18 नियम 4 सिविल प्रक्रिया संहिता ग-145 प्रस्तुत किया गया है तथा डी० डब्लू-2 मनोज कुमार शाह को परीक्षित कराया गया है। वादी द्वारा प्रतिवादी साक्षी डी०डब्लू-1 नासिर उर्फ नासिर अहमद व पी०डब्लू-2 मनोज से जिरह की गयी है। साक्षी नूरे मुजम्मिल जिरह हेतु न्यायालय में उपस्थित नहीं हुआ। 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 सुप्रीम कोर्ट, 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 ए0आई0आर0 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 हैं।

10— प्रतिवादीगण 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 इ0सी0 एक्ट/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 हैं।

11— वादी एवं प्रतिवादीगण 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 प्रतिवादी सं0—2 प्रश्नगत दुकान में प्रतिवादी सं0—1 का शिकमी किरायेदार है ?
- 2—क्या किराये की दर में प्रति 02 वर्ष बाद 10 प्रतिशत की बढ़ोतरी के अनुसार प्रतिवादीगण वादी को किराया अदा करने का उत्तरदायी था ?
- 3—क्या प्रतिवादीगण ने किराया अदा करने में व्यतिक्रम किया है ?

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

5–क्या वादी द्वारा वैध नोटिस दिनांकित 5/6–02–2018 के माध्यम से प्रतिवादीगण की किरायेदारी समाप्त कर दी गयी है।

6– क्या प्रतिवादीगण द्वारा रमेश सुपर बाजार के निजी रास्ते में अस्थाई काउन्टर को निकालकर रास्ते के आवागमन को तंग किया गया है, शटर लगाकर रास्ता अवरुद्ध किया गया है, लोहे की अलमारी व सोलर छतरी की रोड लगाकर टीनशेड डालकर निजी रास्ते को अवरुद्ध कर दिया है तथा क्या उक्त की एवज में वादी प्रतिवादी से मुब0 3000/–रूपये प्रतिमाह क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का अधिकारी है ?

7–क्या वादी प्रतिवादीगण से 18000/–रूपये प्रतिमाह की दर से दिनांक 07–03–2018 से हर्जा इस्तेमाल प्राप्त करने का अधिकारी है ?

8–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 प्रतिवादी सं0–2 प्रश्नगत दुकान में प्रतिवादी सं0–1 का शिकमी किरायेदार है ?

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 विवादित दुकान सं0 22 प्रतिवादी सं0 1 नूरे मुजम्मिल द्वारा दिनांक 01.04.1997 को 500/–रूपये प्रतिमाह किराया अलावा टैक्सेस के उसके पिता स्व0 विजय कुमार गुप्ता से किराये पर ली गयी थी व किराये की अदायगी का वायदा माह बा माह था परन्तु प्रतिवादी सं01 ने प्रतिवादी सं02 को शिकमी किरायेदार रख लिया है। प्रतिवादीगण द्वारा अपने प्रतिवादपत्र में स्वीकार करते हुए उक्त विवादित दुकान दिनांक 01.03.1997 को किराये पर लेना कहा है तथा यह भी कहा है कि विवादित दुकान में प्रतिवादी सं01 ही कारोबार करता है तथा प्रतिवादी सं0 1 ने प्रतिवादी सं0 2 को दुकान पर कोई कब्जा नहीं कराया है। प्रतिवादी की ओर से प्रतिवादी सं0 1 नूरे मुजम्मिल जिसके द्वारा विवादित दुकान वादी के पिता से किराये पर ली गई थी, को साक्ष्य शपथपत्र प्रस्तुत करने के बावजूद जिरह हेतु प्रस्तुत नहीं किया गया बल्कि प्रतिवादी सं0 2 ने स्वयं को ही बतौर डी0डब्लू–1 परीक्षित कराया है। इस साक्षी ने अपनी जिरह के पृष्ठ सं0 19 पर यह कहा है कि “विवादित दुकान पर नूरे मुजम्मिल व्यापार करता है। नूरे मुजम्मिल शमा कन्फैक्शनरी स्टोर के नाम से व्यापार करता है। शमा कन्फैक्शनरी स्टोर का प्रोपराईटर मैं हूँ। इस प्रकार इस साक्षी ने जहाँ एक ओर अपने प्रतिवादपत्र में प्रतिवादी सं01 का साबुन, सर्फ इत्यादि का प्रश्नगत दुकान में काम करना कहा है वही दूसरी ओर अपनी जिरह में प्रतिवादी सं01 को शमा कन्फैक्शनरी स्टोर के नाम से व्यापार करना कहा है तथा उक्त शमा कन्फैक्शनरी स्टोर का प्रोपराईटर स्वयं को बताया है। इस साक्षी ने अपनी जिरह में पृष्ठ सं0 20 पर यह भी कहा है कि “ये बैंक शमा कन्फैक्शनरी द्वारा प्रोपराईटर नासिर द्वारा दिए गए थे। यह कहना सही है कि विवादित दुकान पिता वादी ने नूरे मुजम्मिल को किराये पर दी हो।यह कहना सही है कि शमा कन्फैक्शनरी स्टोर का प्रोपराईटर नूरे मुजम्मिल नहीं है। यह कहना सही है कि शर्मा कन्फैक्शनरी स्टोर का प्रोपराईटर मैं हूँ।” पत्रावली पर प्रतिवादी द्वारा वादी व उसके पिता को भेजे गये किराये के संबंध में जो बैंक विवरण दाखिल किया गया है वह भी शमा कन्फैक्शनरी स्टोर का ही है तथा प्रतिवादी द्वारा किराये हेतु भेजे गये बैंक व मनीआर्डर में भी प्रतिवादी सं01 का नाम ना

होकर प्रतिवादी सं02 मौ0 नासिर का नाम अंकित है। साथ ही पत्रावली पर प्रतिवादीगण द्वारा उक्त शमा कन्फैक्शनरी स्टोर का टिन नं0 रजिस्ट्रेशन का फार्म 11 भी प्रस्तुत किया गया है जिसमे मौ0 नासिर को ही उक्त स्टोर का प्रोपराईटर दर्शित किया गया है। उपरोक्त से स्पष्ट है कि यद्यपि विवादित दुकान वादी के पिता द्वारा प्रतिवादी सं01 नूरे मुजम्मिल को किराये पर दी गयी थी परन्तु उपरोक्त विवादित दुकान से संबंधित किराया प्रतिवादी सं02 मौ0 नासिर द्वारा अपने शमा कन्फैक्शनरी स्टोर के खाते से दिया गया है जो कि वादी के पिता या वादी का किरायेदार नहीं है। साथ ही प्रतिवादीगण द्वारा उपरोक्त के संबंध में ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया जिससे यह साबित होता हो कि प्रतिवादी सं01 ने विवादित दुकान को प्रतिवादी सं02 भले ही वह उसका पिता क्यों न हो, को शमा कन्फैक्शनरी स्टोर चलाने के लिए वादी या वादी के पिता की सहमति से दी हो या उपरोक्त की कोई सूचना वादी या उसके पिता को भेजी गयी हो। उपरोक्त परिस्थिति में प्रतिवादी सं01 द्वारा विवादित दुकान में प्रतिवादी सं02 को बतौर शिकमी किरायेदार रखा जाना सिद्ध हो रहा है। विचारणीय बिन्दु सं01 तदानुसार वादी के पक्ष में सकारात्मक रूप से निस्तारित किया जाता है।

विचारणीय बिन्दु सं0-2 का निस्तारण

15— विचारणीय बिन्दु सं0 2 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या किराये की दर में प्रति 02 वर्ष बाद 10 प्रतिशत की बढ़ोतरी के अनुसार प्रतिवादी सं01 वादी को किराया अदा करने का उत्तरदायी था ?

16— 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 22 जिसका अब भवन सं0 64/16 है, को उसके स्व0 पिता श्री विजय कुमार गुप्ता द्वारा प्रतिवादी सं01 को दिनांक 01-04-1997 से अंकन 500/-रूपये प्रतिमाह की दर से अलावा टैक्सेस किरायेदारी पर दी गयी थी तथा प्रतिवादी सं01 ने वादी के पिता से यह वायदा किया था कि वह नगर पालिका के करो को किराये की दर का 19 प्रतिशत अलग से अदा करेगा। प्रतिवादी सं0 1 की किरायेदारी माह बा माह थी जो प्रत्येक माह की पहली तिथि से शुरू होकर उसी माह की अंतिम तिथि पर समाप्त होगी तथा प्रश्नगत दुकान प्रतिवादी सं01 पर 02 वर्ष तक किराये पर रहेगी और 02 वर्ष के पश्चात किराये की दर व करो में 10 प्रतिशत की वृद्धि आपसी सहमति से होती रहेगी व उसी हिसाब से नगर पालिका परिषद के करो की अदायगी भी प्रतिवादी द्वारा की जायेगी। इसके विपरीत प्रतिवादीगण द्वारा अपने प्रतिवादपत्र व अपनी साक्ष्य में यह कथन किया गया कि प्रतिवादीगण पर प्रश्नगत दुकान का कोई किराया अवशेष नहीं है। वे प्रश्नगत दुकान में 500/-रूपये प्रतिमाह अलावा कर नगर पालिका 19 प्रतिशत की दर से किरायेदार है। उनके द्वारा दिनांक 01.09.2009 से दिनांक 31-08-2017 तक का समस्त किराया मय टैक्सेस वादी के पिता के खाता सं0 2709010002431 बैंक ऑफ बडौदा में अपनी फर्म के बैंक द्वारा अदा कर दिया गया है तथा दिनांक 01-09-2017 के बाद का किराया तथा टैक्सेस वादी द्वारा दस्ती तौर से प्राप्त किया गया है परन्तु वादी द्वारा किराये की रसीदे नहीं दी गयी। प्रतिवादी ने अपने अधिकार को सुरक्षित रखने के उद्देश्य से मनीआर्डर व बैंक के माध्यम से वादी को किराया देना चाहा परन्तु वादी ने किराया लेने से इंकार कर दिया। 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 01.12.2002 को

किराया बढ़ाकर 550/—रूपये कर दिया गया था तथा उस पर 19 प्रतिशत नगर पालिका टैक्स सहित कुल 654.50/—रूपये प्रतिमाह की दर से किरायेदारी मय टैक्सेस हो गयी जो आज तक चली आ रही है। उक्त दुकान के किराये की दर के अलावा प्रतिवादी ने किराया बढ़ाने का कोई वायदा वादी से 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 इसके विपरीत प्रतिवादीगण द्वारा अपने प्रतिवादपत्र के प्रस्तर सं0 38 में यह कहा है कि "यह कि आपसी सहमति से वादी के पिता तथा प्रतिवादी के मध्य दिनांक 01-12-2002 को किराया बढ़ाकर 550/—रूपये प्रतिमाह कर दिया गया।" प्रतिवादी साक्षी डी0डब्लू-1 ने भी अपनी जिरह के पृष्ठ सं0 16 पर भी यह कहा है कि "50/—रूपये किराया 1999 में आपसी सहमति से बढ़ाया था।" उपरोक्त से स्पष्ट है कि वादी के पिता द्वारा प्रतिवादी सं01 को विवादित दुकान दिनांक 01-04-1997 को 500/—रूपये प्रतिमाह के किराये पर दी गयी तथा डी0डब्लू-1 की साक्ष्य के अनुसार वर्ष 1999 में जो कि विवादित दुकान को किराये पर दिए जाने के 02 वर्ष बाद की अवधि है, में आपसी सहमति से 50/—रूपये किराया जो कि मूल किराया 500/—रूपये का 10 प्रतिशत होता है, को बढ़ाया जाना स्वयं प्रतिवादीगण ने अपनी साक्ष्य व प्रतिवादपत्र में स्वीकार किया है। यदि प्रतिवादी सं01 द्वारा प्रत्येक 02 वर्ष में किराया वृद्धि का वायदा नहीं किया गया तो उसके द्वारा किरायेदारी के 02 वर्ष बाद किराया क्यों बढ़ाया गया। उपरोक्त परिस्थिति में वादी द्वारा किया गया यह कथन साबित हो रहा है कि वादी के पिता तथा प्रतिवादी सं01 के मध्य प्रत्येक 02 वर्ष में 10 प्रतिशत किराया वृद्धि की शर्त रही है। उपरोक्त विवेचन से स्पष्ट है कि प्रतिवादी सं01 प्रत्येक 2 वर्ष बाद 10 प्रतिशत की बढ़ोतरी के अनुसार वादी को किराया देने हेतु उत्तरदायी था। तदानुसार विचारणीय बिन्दु सं0 2 वादी के पक्ष में निस्तारित किया जाता है।

विचारणीय बिन्दु सं0-3 का निस्तारण

17— विचारणीय बिन्दु सं0 3 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या प्रतिवादी ने किराया अदा करने में व्यतिक्रम किया है ?

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 प्रतिवादी विवादित दुकान में अंकन 500/—रूपये प्रतिमाह की दर से अलावा 19 प्रतिशत कर नगर पालिका की दर से किरायेदार है। प्रतिवादी सं0 1 की किरायेदारी उसी माह की प्रथम तारीख को शुरू होकर उसी माह की अंतिम तारीख को समाप्त होती थी। प्रश्नगत दुकान किराये पर लेते समय प्रतिवादी सं0 1 ने वादी के पिता से यह वायदा किया था कि प्रत्येक 02 वर्ष में 10 प्रतिशत किराये की बढ़ोतरी की जायेगी परन्तु वादी द्वारा बावजूद तलब व तकाजे के प्रतिवादी ने वादी को 31-12-2009 के बाद का किराया व करो को अदा नहीं किया। प्रतिवादी सं0 1 पर दिनांक 01-01-2010 से दिनांक 06-03-2018 तक का किराया वाजिब 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। प्रतिवादीगण ने उक्त नोटिस प्राप्त होने के बावजूद नोटिस का कोई जवाब भी वादी को प्रेषित नहीं किया। प्रतिवादीगण द्वारा अपने प्रतिवादपत्र में वादी के पिता के बचत खाते में जमा करने की बात कही है। प्रतिवादीगण ने उसके पिता के खाते में गलत तौर पर यदि

उक्त धन को जमा भी किया गया तो भी उक्त किराया अदायगी को वैध नहीं माना जा सकता क्योंकि उसके द्वारा प्रत्येक 02 वर्ष बाद बढ़ाये जाने वाली किराये की दर के अनुसार किराया जमा नहीं किया गया है। साथ ही प्रतिवादीगण 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 प्रतिवादीगण ने अपने प्रतिवादपत्र व प्रतिवादी सं० 2 ने साक्ष्य शपथपत्र में यह कथन किया कि उसके द्वारा दिनांक 31-08-2009 तक का किराया वादी को अदा किया गया जिसकी रसीदे वादी द्वारा प्रतिवादी को प्राप्त करायी गयी, इसके उपरान्त उसके द्वारा दिनांक 01-09-2009 से दिनांक 31-08-2017 तक का किराया वादी के पिता/वादी के खाता सं० 27090100002431 बैंक ऑफ बडौदा में बैंक 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 बैंक-देने चाहे परन्तु वादी ने मनीआर्डर तथा बैंक से किराया लेने से इंकार कर दिया। प्रतिवादीगण द्वारा वाद की प्रथम तिथि दिनांक 02-03-2021 को प्रश्नगत दुकान का किराया मय टैक्सेस 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 654.50/-रुपये 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 16-05-1997 से 15-12-2009, बैंक व बैंक जमा करने की रसीद की छाया प्रतियाँ, प्रतिवादीगण 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 प्रतिवादीगण 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। प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत बैंक स्टेटमेंट की छाया प्रति में भेजे गये रूपये का कोई विवरण अंकित नहीं है कि वह किराये से सं. बंधित है या उक्त भुगतान किसी अन्य मद में किया गया है। स्वयं प्रतिवादीगण द्वारा बतायी गयी किराये की दर बैंक विवरण में दर्शित धनराशि से मेल नहीं खा रही है। 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। 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। 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-25 पर दिनांक 02-03-2021 को न्यायालय का आदेश होने के बावजूद उक्त प्रार्थनापत्र के साथ संलग्न धनराशि जमा करने के चालान फार्म

कागज सं० ग-92 से विदित है कि प्रतिवादी द्वारा उपरोक्त किराया दिनांक 02-03-2021 को लगभग 5 माह बाद जमा न करके दिनांक 29-07-2021 को जमा किया गया है। अतः यह भी नहीं माना जा सकता कि प्रतिवादीगण द्वारा सुनवाई की प्रथम दिनांक को ही किराया जमा किया गया हो। 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 सं०-4 का निस्तारण

19— विचारणीय बिन्दु सं० 4 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या प्रश्नगत दुकान पर यू०पी० अधिनियम 13, सन 1972 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं ?

20— 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 नं० 22, जिसका नगर पालिका परिषद, बिजनौर में पहले भवन सं० 170 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 01-04-1987 से अधिरोपित किया गया और इस प्रकार प्रश्नगत दुकान पर उ० प्र० अधिनियम सं० 13 सन् 1972 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं। वादी द्वारा अपने वादपत्र व अपनी साक्ष्य में किए गए उपरोक्त कथनों के खण्डन में प्रतिवादीगण ने अपने प्रतिवादपत्र व साक्ष्य में प्रश्नगत दुकान पुरानी निर्मित होना, उस पर यू०पी० एक्ट नं० 13 सन 1972 के प्राविधान लागू होना कथित किया गया है तथा अपनी साक्ष्य में यह कहा गया कि वादी के पिता को वर्ष 1953 में पारिवारिक बटवारे में उक्त मार्केट की 7 दुकाने 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।

21— उत्तर प्रदेश अधिनियम सं० 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-11 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-12 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

विवादित दुकान का प्रथम बार कर निर्धारण दिनांक 01-04-1987 को किया गया है तथा इसकी पुष्टि पत्रावली पर प्रस्तुत कागज सं० ग-14 नकल कर निर्धारण पंजिका त्रैमासिक द्वितीय स्थित मौहल्ला मण्डी पामरगंज, बिजनौर से भी हो रही है जिसमें दुकान सं० 170 का प्रथम कर निर्धारण दिनांक 01-04-1987 को होना अंकित है। इससे स्पष्ट है कि प्रश्नगत दुकान का प्रथम कर निर्धारण दिनांक 01-04-1987 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 का माना जायेगा। प्रतिवादीगण 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। साथ ही प्रतिवादी सं० 2 ने बतौर डी०डब्लू-1 अपनी जिरह के पृष्ठ सं० 19 पर कहा है कि " विवादित दुकान का नगर पालिका में प्रथम बार कर निर्धारण कब हुआ मैंने जानने का प्रयास नहीं किया। मैंने वादी द्वारा मुकदमें में दाखिल किए गए प्रथम कर निर्धारण पर कोई ध्यान नहीं दिया। मुझे जानकारी नहीं है कि वादपत्र में विवादित दुकान के प्रथम कर निर्धारण की तिथि 01-04-1987 लिखी हो, मुझे याद नहीं है कि मैंने अपना जवाब दावा दाखिल करते समय कर निर्धारण की बात देखी थी या नहीं।" 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 सकारात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है।

विचारणीय बिन्दु सं०-5 का निस्तारण

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

23- 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 दिनांक 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 प्रतिवादीगण को भेजा गया परन्तु प्रतिवादीगण ने उक्त नोटिस प्राप्त होने के बावजूद धनराशि का भुगतान नहीं किया तथा प्रतिवादीगण द्वारा किरायेदारी प्रतिमाह की होने के बावजूद 4 माह से अधिक का किराया अदा ना करने के कारण उसके द्वारा प्रतिवादीगण की किरायेदारी नोटिस अन्तर्गत धारा 106 टी०पी० एक्ट के तहत समाप्त कर दी गयी। प्रतिवादीगण द्वारा उपरोक्त के खण्डन में अपने प्रतिवादपत्र व अपनी साक्ष्य में यह कथन किया गया कि वादी द्वारा भेजा गया नोटिस गलत था व वह डिफाल्टर नहीं है। उन्हें कोई नोटिस प्राप्त नहीं हुआ इसलिए कथित नोटिस अवैधानिक तथा शून्य है। यद्यपि प्रतिवादीगण द्वारा

उपरोक्त नोटिस प्राप्त ना होना कहा गया है परन्तु उपरोक्त नोटिस को वादी द्वारा भेजे जाने की डाक की रसीद ग-9/1 ता 4 पर मौ0 नासिर प्रतिवादी सं02 के हस्ताक्षर मौजूद है। प्रतिवादी सं02 ने बतौर डी0 डब्लू-1 अपनी जिरह में पृष्ठ सं0 17 पर यह कहा है कि "कागज सं0 ग-9/1, 9/2, 9/3 व 9/4 देखकर गवाह ने बताया कि ये चारो हस्ताक्षर मेरे हैं।" इससे स्पष्ट है कि वादी द्वारा भेजा गया नोटिस प्रतिवादी सं02 को दिनांक 07-02-2018 को प्राप्त हो गया था। उपरोक्त परिस्थिति में यह नहीं माना जा सकता कि वादी द्वारा भेजा गया नोटिस प्रतिवादीगण को न मिला हो व उन्हें नोटिस की जानकारी ना रही हो। उपरोक्त विचारणीय बिन्दु के संबंध में उल्लेखनीय है कि वादी द्वारा प्रतिवादीगण को भेजे गये नोटिस कागज संख्या ग-7 में प्रतिवादीगण द्वारा दिनांक 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 15000/-रूपये प्रतिमाह की दर से प्रयोग करने की क्षतिपूर्ति अदा करने, बकाया किराया 81,182.54/-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 प्रतिवादीगण द्वारा किराया देने में व्यतिक्रम किया गया है तथा प्रतिवादी सं02 द्वारा वादी द्वारा किरायेदारी समाप्ति के नोटिस को प्राप्त होना स्वीकार किया गया है। अतः उपरोक्त परिस्थिति में वादी द्वारा प्रतिवादीगण को दिया गया नोटिस वैध है। यहाँ वादी द्वारा प्रस्तुत माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद की विधि व्यवस्था 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 प्रतिवादीगण 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 सं0-6 का निस्तारण

24- विचारणीय बिन्दु सं0 6 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या प्रतिवादीगण द्वारा रमेश सुपर बाजार के निजी रास्ते में अस्थाई काउन्टर को निकालकर रास्ते के आवागमन को तंग किया गया है, शटर लगाकर रास्ता अवरुद्ध किया गया है, लोहे की अलमारी व सोलर छतरी की रोड लगाकर टीनशेड डालकर निजी रास्ते को अवरुद्ध कर दिया है तथा क्या उक्त की एवज में वादी प्रतिवादी से मुब0 3000/-रूपये प्रतिमाह क्षतिपूर्ति 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 उसके द्वारा प्रतिवादीगण 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 प्रतिवादीगण ने अपनी दुकान के काउन्टर को एक डेढ फीट बाहर निकालकर उसे तंग कर दिया है, माह फरवरी 2018 से पूर्व दुकान के सामने वादी की अनुमति व सूचना के बिना रमेश सुपर बाजार के निजी रास्ते को घेरकर पश्चिम

सामना शटर लगाकर रास्ता अवरूद्ध कर दिया है व पश्चिम वाले निजी रास्ते व मण्डी सहन की आराजी को घेरकर एक लोहे की अलमारी व सोलर छतरी की रोड लगाकर टीनशेड डालकर निजी रास्ते को अवरूद्ध कर दिया है तथा वह अवैध प्रयोग कर रहा है। अतः उसे उपरोक्त अवैध प्रयोग हेतु 3,000/- रुपये प्रतिमाह की दर से क्षतिपूर्ति दिलायी जाये। प्रतिवादीगण द्वारा अपने प्रतिवादपत्र व अपनी साक्ष्य में उपरोक्त कथन को अस्वीकार करते हुए यह कहा है कि उनके द्वारा दुकान का काउन्टर निकालकर कोई अवैध प्रयोग नहीं किया गया है व ना ही पश्चिम सामना शटर लगाया गया है, ना ही कोई निर्माण किया गया है व ना ही लोहे की अलमारी व टीनशेड डालकर आराजी को घेरा गया है तथा उनकी दुकान का काउन्टर दुकान के अन्दर ही रहता है। वादी द्वारा अपने उपरोक्त कथन के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य में सूची ग-132 से विवादित दुकान के जी0पी0एस0 मैप कैमरा से लिए गए फोटोग्राफ प्रस्तुत किए गए हैं जिसमें काउन्टर का दुकान से बाहर होना, लोहे की अलमारी लगाना, टीनशेड डालना परिलक्षित हो रहा है। प्रतिवादीगण द्वारा यद्यपि अपनी दुकान का काउन्टर दुकान के भीतर ही रखना साबित करने के लिए दुकान के फोटोग्राफ सूची ग-123 से 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 प्रतिवादीगण की दुकान के फोटोग्राफ ग-133/1 ता 6 से प्रतिवादीगण द्वारा टीनशेड डालना, अलमारी रखकर आराजी का घेराव करना तथा काउन्टर निजी रास्ते पर रखकर अवैध प्रयोग किया जाना साबित हो रहा है परन्तु वादी द्वारा उक्त अवैध प्रयोग की क्षतिपूर्ति की धनराशि 3,000/-रुपये का कोई आधार नहीं बताया गया है। अतः इस संबंध में न्यायालय का यह मत है कि प्रश्नगत दुकान, जिसमें प्रतिवादीगण काउन्टर निकालकर, अलमारी रखकर व टीनशेड डालकर इस्तेमाल कर रहे हैं, के सम्बन्ध में 1000/-रुपये प्रतिमाह की दर से वाद योजित करने की दिनांक 22-12-2020 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 सं0-7 का निस्तारण

26- विचारणीय बिन्दु सं0 7 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या वादी प्रतिवादीगण से 15000/-रुपये प्रतिमाह की दर से दिनांक 22-12-2020 से हर्जा इस्तेमाल प्राप्त करने का अधिकारी है ?

27- 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 15,000/-रुपये प्रतिमाह की दर से कम नहीं है और प्रतिवादीगण किरायेदारी की अवधि समाप्त होने के उपरान्त प्रश्नगत दुकान को खाली करने तक वादी को 15000/-रुपये प्रतिमाह की दर से प्रयोग करने की क्षतिपूर्ति अदा करने का उत्तरदायी है जबकि इसके विपरीत प्रतिवादीगण ने अपने प्रतिवादपत्र व अपने साक्ष्य में यह कहा है कि प्रश्नगत दुकान हरगिज भी 15000/-रुपये प्रतिमाह की दर से किराये पर नहीं उठ सकती है। वादी वर्तमान में भी उसकी पोटेन्शियल वैल्यू से अधिक किराया प्राप्त कर रहा है। अतः उसके द्वारा 15000/-रुपये हर्जा इस्तेमाल दिए जाने का कथन काल्पनिक है तथा वह निर्धारित किराये से अधिक 15000/-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 प्रतिवादीगण की

किरायेदारी समाप्त करते हुए उससे किरायेदारी की अवधि समाप्त होने पर दुकान खाली करने तक 15000/-रूपये प्रतिमाह की दर से क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का कथन किया गया है परन्तु नोटिस के जवाब में प्रतिवादीगण द्वारा नियत की गयी धनराशियां अदा नहीं की गयी और प्रश्नगत दुकान को खाली भी नहीं किया गया। प्रतिवादीगण द्वारा अपनी साक्ष्य में वादी द्वारा भेजा गया उपरोक्त नोटिस प्राप्त होना 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 व्यस्तम व्यवसायिक क्षेत्र में स्थित है तथा इस परिस्थिति में यह भी स्पष्ट है कि प्रश्नगत दुकान की पोटेन्शियल वैल्यू प्रतिवादीगण 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 15000/-रूपये किन आधारों पर नियत किया है। इस परिस्थिति में हर्जा इस्तेमाली 15,000/-रु0 प्रतिमाह के स्थान पर 08,000/-रु0 प्रतिमाह वाद योजित करने की दिनोंक से नियत किया जाना न्यायोचित होगा। इस प्रकार विचारणीय बिन्दु सं0-7 आंशिक रूप से तदानुसार निस्तारित किया जाता है।

विचारणीय बिन्दु सं0-8 का निस्तारण

28— विचारणीय बिन्दु सं0 8 इस आशय का विरचित किया गया है कि वादी क्या अनुतोष पाने का अधिकारी है ?

29— उपरोक्त वाद में वादी द्वारा प्रश्नगत दुकान सं0 22 जिसका नगर पालिका परिषद बिजनौर की कर निर्धारण पंजिका में वर्तमान में भवन सं0 170 है, से प्रतिवादी को बेदखल कर उसका कब्जा वादी को दिलाये जाने, 5,03,201.17/-रूपये किराया दिलाये जाने, 1,08,000/-रूपये काउन्टर के अतिक्रमण की क्षतिपूर्ति के रूप में दिलाये जाने, 15000/-रूपये प्रतिमाह वाद योजित करने की दिनोंक से दखल प्राप्त होने तक हर्जा इस्तेमाली के रूप में दिलाये जाने, 3000/- रूपये प्रतिमाह वाद योजित करने की दिनोंक से दखल प्राप्त होने तक निजी रास्ते के अतिक्रमण की क्षतिपूर्ति हेतु दिलाने, 1400/-रूपये खर्च नोटिस, दिलाने की याचना की है। विचारणीय बिन्दु सं0 1, 2 3, 4, 5, व 8 वादी के पक्ष में सकारात्मक रूप से तथा विचारणीय बिन्दु सं0 6 व 7 आंशिक रूप से निस्तारित किये गये हैं।

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

आदेश

31— वादी का वाद प्रतिवादीगण के विरुद्ध सव्यय आज्ञाप्ति किया जाता है व प्रतिवादीगण को आदेशित किया जाता है कि वह कथित दुकान, दुकान नं0 22 (भूतल पर) जिसका नगर पालिका परिषद, बिजनौर की कर निर्धारण पंजिका में वर्तमान में भवन सं0 170 है, दक्षिण व पश्चिम 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।

32— प्रतिवादीगण को यह भी आदेशित किया जाता है कि वह वाद योजित करने की दिनांक से पूर्व तीन वर्ष का बकाया किराया प्रत्येक 02 वर्ष के पश्चात होने वाली बढोतरी की दर के अनुसार 1053.26/—रूपये प्रतिमाह की दर से वादी को डिक्री तैयार होने की तिथि से तीन माह के भीतर अदा करना सुनिश्चित करे।

33— प्रतिवादीगण को यह भी आदेशित किया जाता है कि वे वादी को 08,000/—रूपये 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 डिक्री तैयार होने की तिथि से तीन माह के भीतर अदा करना सुनिश्चित करे।

34— प्रतिवादीगण को यह भी आदेशित किया जाता है कि वादी को अंकन 1000/—रूपये प्रतिमाह की दर से वाद योजित करने की दिनांक से दुकान पर दखल प्राप्त होने की दिनांक तक दुकान के काउन्टर, टीनशेड इत्यादि के सम्बन्ध में अतिक्रमण की क्षतिपूर्ति डिक्री तैयार होने की तिथि से तीन माह के भीतर अदा करना सुनिश्चित करे।

35— प्रतिवादीगण को यह भी आदेशित किया जाता है कि वह अंकन 1400/—रूपये की धनराशि बतौर खर्च नोटिस वादी को डिक्री तैयार होने की तिथि से तीन माह के भीतर अदा करना सुनिश्चित करे।

36— प्रतिवादीगण द्वारा यदि न्यायालय में कोई धनराशि चालान के माध्यम से जमा करायी गयी है तो वह उपगत धनराशि से समायोजित की जायेगी।

37— डिक्री तदनुसार तैयार करायी जाये। पत्रावली नियमानुसार अभिलेखागार प्रेषित की जाये।

दिनांक: 09—03—2026

(प्रशांत मित्तल)

अपर जिला जज, कोर्ट सं०—03,
बिजनौर।

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

38— 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 सं०—03,
बिजनौर।

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