UPGZ010001312023

न्यायालय किराया अधिकरण/ अपर जनपद न्यायाधीश, कोर्ट संख्या 02,गाजियाबाद।

उपस्थितः पीठासीन अधिकारीः हीरा लाल –III, उच्चतर न्यायिक सेवा।

JO Code– UP 5991

CNRNO UPGZO 10001312023

रेन्ट कन्ट्रोल अपील संख्याः 02/ 2023

कम्प्यूटर रजिस्ट्रेशन नं० 02/2023

राकेश कुमार पुत्र विशन स्वरूप शॉप नं० 3 मकान नं० 1 गुरूद्वारा रोड गली नं० 1,मोदीनगर, जिला गाजियाबाद।

–––––अपीलार्थी/ किरायेदार

बनाम

सरदार स्वर्ण सिंह पुत्र स्व० कपूर सिंह निवासी मकान नं०–1, गुरूद्वारा रोड, गली नं०–1,मोदीनगर, जिला गाजियाबाद।

----------- प्रत्यर्थी/ किरायेदार

निर्णय

1- प्रस्तुत रेन्ट कन्ट्रोल अपील, अपीलार्थी/ किरायेदार/ विपक्षी की तरफ से विरूद्ध प्रत्यर्थी/ वादी / दुकान स्वामी, पी०ए० वाद संख्या 15/2014 सरदार स्वर्ण सिंह बनाम राकेश कुमार में न्यायालय नियत प्राधिकारी/ सिविल जज(सी०डि०)गाजियाबाद द्वारा पारित निर्णय व आदेश दिनांक 28–11–2022 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है। जिसके द्वारा विचारण न्यायालय ने वादी/ प्रार्थी का प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 21(1)(a) उत्तर प्रदेश अर्बन बिल्डिंग (रेगुलेशन आफ लैटिंग, रेन्ट एवं इविक्शन) एक्ट 1972 स्वीकार किया गया है।

2– अपीलार्थी/ की ओर से मीमो अपील में कथन किया गया है कि विचारण न्यायालय का प्रश्नगत आदेश विधि एवं तथ्यों के विपरीत है। विचारण न्यायलय द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य के आधार पर यह गलत निष्कर्ष निकाला गया है कि प्रत्यथी/ प्रार्थी आवश्यकता उचित एवं सदभावी है। विचारण न्यायालय द्वारा अपीलार्थी / विपक्षी की साक्ष्य को नजरअन्दाज कर, प्रत्यर्थी / प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य पर विश्वास किया गया है। प्रत्यर्थी/ प्रार्थी का वाद दुर्भावना एवं तथ्यो को छिपाकर दायर किया गया था। एक सह भागीदार द्वारा बिना अन्य सह भागीदार की सहमति से प्रस्तुत वाद पोषणीय नहीं है। प्रत्यर्थी/ वादी को स्वयं अथवा उसके पुत्र के लिये प्रश्नगत दुकान की कोई आवश्यकता

नहीं है। विचारण न्यायालय का आदेश विधि एवं साक्ष्य के विपरीत है। तुलनात्मक आवश्यकता के सम्बन्ध में विचारण न्यायालय का आदेश साक्ष्य के विपरीत है। अपीलार्थी/ विपक्षी द्वारा यह सिद्ध कर दिया गया था कि काफी प्रयास के बाद भी उस क्षेत्र में कोई दुकान उपलब्ध नहीं हो पा रही है। तुलनात्मक आवश्यकता के बिन्दु पर विचारण न्यायालय ने प्रत्यर्थी/ वादी तथा गवाहान के इस कथन पर बिना किसी साक्ष्य के विश्वास किया गया है कि मोदीनगर में कुछ दुकानें उपलब्ध है। विचारण न्यायालय ने इस तथ्य को विचार में नहीं लिया है कि अपीलार्थी/ विपक्षी ने अपने व्यवसाय में अच्छी गुडविल प्राप्त कर रखी है। प्रत्यर्थी/ वादी की तुलना में अपीलार्थी/ वादी को दुकान की अत्याधिक आवश्यकता है। प्रार्थना की गयी कि अपील मय हर्जा खर्चा अदालत स्वीकार की जाकर विचारण न्यायालय का आदेश दिनांकित 28–11– 2022 निरस्त किया जाकर निर्मुक्ति प्रार्थनापत्र निरस्त किया जाये।

3– प्रत्यर्थी/ वादी/ दुकान स्वामी की तरफ से अपील के उपरोक्त कथनों के विरूद्ध कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी है।

4– मेरे द्वारा उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्तागण के तर्को को सुना गया तथा अपील पत्रावली व संलग्न प्रमाणित उभयपक्ष के अभिवचनों एवं पत्रावली से सम्बन्धित नकलों एवं प्रश्नगत निर्णय / आदेश का सम्यक परिशीलन किया गया।

5– अपील जिन आधारों पर उदभूत की गयी है, के सम्बन्ध में प्रार्थी/ वादी/ प्रत्यर्थी का कथन है कि प्रार्थी म्यु० भवन सं० 1 गुरुद्वारा रोड बाली नं० 1 मोदीनगर, परगना जलालाबाद, तहसील मोदीनगर, जिला गाजियाबाद, जिसके जानिब दक्षिण में चार दुकान बनी है। प्रार्थी के भाईयो गुरमत सिंह, स्वर्ण सिंह, हरजीत सिंह एवं हरेन्द्र सिंह के मध्य आपसी मौखिक बॅटवारा काफी वर्ष पूर्व हो गया था और प्रत्येक भाई के हिस्से में एक दुकान आयी, जिसमें पश्चिम से पूरब की तरफ दुकान नं0 1 हरजीत सिंह, दुकान नं0 2 गुरमत सिंह, दुकान नं० 3 प्रार्थी स्वर्ण सिंह व दुकान नं० 4 हरेन्द्र सिंह के हिस्से में आयी, जिस पर हरेन्द्र सिंह के स्वर्गवास के उपरान्त उनके वारिसान मालिक व काबिज हुये। आपसी मौखिक बॅटवारा के तहत प्रार्थी व उसके भाई अपने अपने हिस्से में आयी दुकान नं० 1 हरजीत, दुकान नं0 2 गुस्मत सिंह, दुकान नं0 3 स्वर्ण सिंह व दुकान नं0 4 हरेन्द्र सिंह के मालिक काबिज हुये तथा एक –दूसरे की दुकान से कोई संबंध नहीं रहा। इस प्रकार दुकान सं० 3 के तन्हा मालिक प्रार्थी स्वर्ण सिंह हुए। प्रश्नगत दुकान भवन सं० 1 जिसकी चर्तुसीमाये पूरब में दुकान हरेन्द्र सिंह, पश्चिम में दुकान गुरमत सिंह, उत्तर में रिहायश दक्षिण में सदर दरवाजा दुकान बादहू सडक सरकारी गुरूद्वारा रोड मोदीनगर में विपक्षीगण प्रार्थी के पिता की ओर से अंकन 160/– रू0 प्रतिमाह की दर से किरायेदार आबाद चला आता है तथा आपसी मौखिक बटवारे के उपरान्त से विपक्षीगण प्राथर्थी का विधितः किरायेदार हुआ और प्रार्थी को किराया अदा करता रहा। प्रश्नगत दुकान की किरायेदारी हर अग्रेंजी माह की पहली तारीख को शुरू होती है, और उसी माह की अन्तिम तारीख को समाप्त होती है। प्रतिवादी की तरफ वादी का किराया दिनांक 01–08–2013 से देय है, जिसकी बाबत कानूनी नोटिस दिया जा चुका है। प्रश्नगत सम्पत्ति पर यू० पी० एक्ट 13 सन 1972 के प्रावधान लागू होते है। प्रश्नगत दुकान की उस समय किराये पर दी गयी थी, जबकि प्रार्थी के पिता को दुकान की आवश्यकता नहीं थी तथा प्रार्थी

ड्राईबर था और उसके बच्चे अल्पआयु में थे। प्रार्थी का एक्सीडेन्ट हो जाने के कारण उसका दाहिना हाथ कोहनी से ऊपर तक कट जाने के कारण बेरोजगार हो गया है तथा प्राथों का पुत्र हरविन्दर सिंह ने भी बी०काम० शिक्षा प्राप्त कर ली है तथा वह शिक्षित बेरोजगार है। उसको स्थायी कारोबार कराने के लिये प्रश्नगत दुकान की सम्भावी आवश्यकता है। प्राथी के पास अन्यत्र कोई जगह दुकान आदि नहीं है, जहां पर वह स्वयं तथा अपने बच्चे हरविन्दर के साथ कार्य कर सके। प्राथी को प्रश्नगत दुकान जब किराये पर दी गयी थी, उस समय विपक्षी ने यह आश्वासन दिया था कि प्रार्थी के पिता/प्रार्थी के बच्चो को जब दुकान की आवश्यकता होगी, तो वह दुकान को स्वतः खाली कर देगा। प्रार्थी का एक्सीडेन्ट में हाथ कट जाने के कारण बेरोजगार होने व अन्य जगह अपंगता के कारण नौकरी न मिलने के कारण परिवार की आर्थिक स्थिति काफी कमजोर होने तथा प्रार्थी के बच्चे भी बड़े हो गये हैं,जिसके लिये प्रार्थी को अपने व अपने बच्चों के साथ कार्य करने हेतु विपक्षी से कई बार मौखिक रूप से तकाजा किया, तो विपक्षी नाना प्रकार की बहानेबाजी करके टालता आ रहा है। विपक्षी का प्रश्नगत दुकान में कोई खास कार्य नहीं है, महज अनुचित पगड़ी के लालच में विवादित दुकान को घेरे पड़ा है। हर माता–पिता की अपनी सम्पत्ति को स्वंय अथवा अपने बच्चों को कार्य कराने के लिये आवश्यकता होती है तथा हर माता– पिता का अपने बच्चों के प्रति परम कर्तव्य/ दायित्व बनता है कि वह अपने बच्चों को स्थाई कारोबार कराये। इसके लिये प्रार्थी की स्वयं तथा अपने बेटे हरविन्दर को प्रश्नगत दुकान में स्थाई कारोबार कनफेक्शनरी व मिल्क प्रोडक्ट आदि का कार्य कराना है। स्थान के अभाव के कारण स्वयं तथा अपने पुत्र को कार्य नहीं करा पा रहा है। यदि प्रार्थी ने स्वयं तथा अपने बेटे के साथ प्रश्नगत दुकान में कार्य नहीं कराया तो प्रार्थी का परिवार जो कि काफी परेशानी में है तथा बच्चे का भविष्य कार्य न होने के कारण अन्धाकारमय हो जायेगा तथा गलत सोसायटी में पड़ सकता है तथा उसका भविष्य अन्धकारमय हो जायेंगा। जिसके लिये प्रश्नगत दुकान की सदभावी एवं वास्तविक रूप से आवश्यकता है। विपक्षी के पास प्रश्नगत दुकान से कुछ ही दूरी पर 150 वर्ग गज में बना अपना निजी मकान है तथा आसपास में बनी काफी दुकाने हैं, जहाँ पर वह आसानी से अपना परचून का कार्य कर सकता है तथा उसे किसी प्रकार की कोई कठिनाई न तो है न होगी। विपक्षी इसके अलावा अपनी स्थिति के तहत दुकान किराये पर आसानी से ले सकता है तथा शहर मोदीनगर में फफराना रोड, सौन्दा रोड, बेगमाबाद, अपर बाजार, लोअर बाजार, आदर्श कालोनी आदि स्थानों पर काफी दुकानें खाली हैं, जिनमें से यह अपनी सुविधा अनुसार थोडा सा प्रयास करें, तो आसानी से ले सकता है। प्रार्थी ने विपक्षी से प्रश्नगत दुकान को अपनी सदभावी आवश्यकता के तहत खाली कर रिलीज कराने के लिये तकाजा किया तो विपक्षी, प्रार्थी के अनुचित पगड़ी की मांग करता है, जो प्रार्थी की सामर्थ्य से बाहर है। यदि राय अदालत में विपक्षी को दुकान खाली करने में थोड़ी बहुत परेशानी है, जो प्रार्थी को स्वीकार नहीं है, न्यायालय विपक्षी को कोई मुआवजा दुकान खाली करने के प्रति दिलाया जाना कानून के अनुसार उचित समझती है, तो प्रार्थी / विपक्षी को दो वर्ष के किराये की धनराशि के बराबर अथवा जो राय अदालत में मुनासिब हो, अदा करने को तैयार है। यदि प्रश्नगत दुकान प्रार्थी के पक्ष में रिलीव नहीं की जाती है, तो प्रार्थी व उसका बेटा शिक्षित बेरोजगार है, का भविष्य अंधकारमय हो जायेगा, जबकि रिलीज प्रार्थना पत्र के स्वीकार होने से कोई हानि विपक्षी की नहीं होगी। प्रार्थी की सदभावी, वास्तविक आवश्यकता विपक्षी से कहीं अधिक है। प्रार्थी प्रश्नगत दुकान के रिलीज होने पर किसी को किराये पर अथवा अन्य प्रकार से विक्रय आदि नहीं करेगा। अपने व अपने बच्चों के

प्रयोग में लायेगा। प्रार्थी ने अपनी तथा अपने बच्चे की सदभावी आवश्यकता के लिये विपक्षी से कई बार मौखिक रूप से तकाजा किया व दिनांक 27.09–2014 को अपने अधिवक्ता क माध्यम से नोटिस भी दिलवाया, जो विपक्षी पर जाती तामील हुआ, जिसका जिसका विपक्षी ने जबाब देने के साथ –साथ दुकान को खाली करने से इन्कार कर दिया। प्रार्थी के पास सिर्फ रिलीज प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने के और कोई विकल्प नहीं है। प्रार्थी की आवश्यकता विपक्षी से कहीं अधिक जैन्विन सदभावी, वास्तविक एवं तुलनात्मक दृष्टिकोण से सदभावी आवश्यकता है। प्रार्थी ने विपक्षी से समय समय पर अपनी सदभावी आवश्यकता तथा अपने शिक्षित बेरोजगार पुत्र को स्थायी रूप से अपने साथ कारोबार कराने के लिये अनेकों बार कहा लेकिन विपक्षी कोई न कोई बहानेबाजी करता आ रहा है। दिनांक माह जौलाई 2014 व सितम्बर 2014 में भी कहा तथा नोटिस दिनांक 24.09.2014 को दिलाया। विपक्षी पर तामील हुआ लेकिन दुकान को खाली कर रिलीज कराने से इन्कारी है। प्रार्थना की गयी कि न्यायालय की द्वारा प्रार्थी के पक्ष में प्रश्नगत भवन सं० 1 में बनी दुकान नं० 3 गली नं० 1 गुरूद्वारा रोड, मोदीनगर, परगना जलालाबाद, तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद, जिसकी चतुर्सीमाऐं प्रार्थनापत्र के अन्त में संलग्न नक्शे में शब्द ए,बी,सी,डी से दिखाया गया है, से विपक्षी को बेदखल किया जाकर प्रार्थी के पक्ष में रिलीज किया जाकर , उसका कब्जा थानाध्यक्ष मोदीनगर के माध्सम से वास्तविक रूप से दिलाया जाये।

6– विपक्षी की ओर से आपत्ति 12 ग दाखिल करते हुये वादपत्र की समस्त धाराओं के अस्वीकार करते हुये अपने विशेष कथन में कहा है कि वादी का यह कथन गलत है कि बादी व उसके भाईयो गुरमत सिंह, स्वर्ण सिंह एवं हरेन्द्र सिंह के मध्य काफी वर्ष पूर्व बॅटवारा हो गया हो, बरन आज भी वादी व उसके भाईयो की प्रश्नगत दुकान वाली सम्पत्ति, जो लगभग 600 वर्गगज में बनी हुई है सामलात चली आती है।तथा आज तक भी नगर पालिका में उक्त सम्पूर्ण सम्पत्ति वादी व उसके भाईयो की सामलात दर्ज है। इस प्रकार वादी प्रश्नगत दुकान का सह स्वामी है, तन्हा स्वामी नहीं है। प्रतिवादी प्रश्नगत दुकान में वादी व उसके भाई गुरमत सिंह, हरजीत सिंह के वारिसान एवं हरेन्द्र सिंह की ओर से 160/– रूपये महावार का किरायेदार आबाद चला आता है। वादी का यह कथन बिल्कुल गलत है कि प्रतिवादी की ओर दिनांक 01.08.2013 के किराया बकाया हो। वरन प्रतिवादी हमेशा किराया अदा करने को तैयार रहा, परन्तु वादी व उसके भाईयो ने किराया प्राप्त नहीं किया, जिस कारण प्रतिवादी ने दिनांक 14.06.13 को दो माह का किराया –320/– रूपये बजरिये मनीआर्डर भेजे जो इंकारी वापस आ गये। तत्पश्चात प्रतिवादी ने दिनांक– 12.09.13 को तीन माह का किराया, दिनांक 10.10.13 को चार माह का किराया दिनांक 14.11.13 को व पांच माह का किराया बजरिये मनीआर्डर भेजा परन्तु सभी मनीआर्डर इंकारी वापस हो गये। प्रतिवादी ने वादी को एक नोटिस दिनांक 23.12.2013 को हरिओम गुप्ता एडवोकेट एक से बजरिये रजिस्टर्ड डाक दिलवाया, जो बिना तामील वापिस प्राप्त हो गया। तत्पश्चात वादी दिनांक 01.08.15 का उत्तर प्रतिवादी ने 05. 10. 14 को रजिस्टर्ड नोटिस द्वारा दिलाया जो वादी के अधिवक्ता को प्राप्त हो गया तथा प्रतिवादी द्वारा मनीआर्डर से भेजा किराया, प्रतिवादी को बाद इंकारी वापिस प्राप्त हो गया। वादी ने वादपत्र में दुर्घटना का वर्ष, दिनांक, आदि का कोई नहीं अंकन नहीं किया है। प्रतिवादी की जानकारी के अनुसार वर्ष 1987 में प्रार्थी अपनी टैक्सी शराब पीकर चला रहा था, और उसने हाथ बाहर निकाल दिया था, जिस कारण वादी का हाथ स्वयं उसकी लापरवाही के कारण कट गया था। परन्तु उसके पश्चात से प्रार्थी विकलांग है और आज भी उसका ड्राइविंग

लाइसेंस बना हुआ है। वादी का पुत्र हरविन्दर ने बी०काॅम परीक्षा पास नही की है, वरन वह देहली में रहता है और वहीं नौकरी करता है तथा मोदीनगर में नहीं रहता है और कदापि भी बेरोजगार नही है। वाद में हरदीप सिंह की शिक्षा का वर्ष, स्कूल, स्थान को जानबूझकर छिपाया गया है। वादी का दूसरा पुत्र वरूण न्यू कुमार ट्रांसपोर्ट कार्पोरेशन साहिबाबाद, गाजियाबाद में नौकरी करता है, इसलिए वादी ने उसका कोई उलेख वादपत्र में जान बूझकर नहीं किया है। वादी का यह कथन गलत है कि जब दुकान किराये पर दी गयी थी तो प्रतिवादी ने यह आश्वासन दिया हो कि दुकान बच्चों की आवश्यकता पर तुरन्त ही खाली कर दी जायेगी। वादी का यह कथन भी गलत है कि विपक्षी दुकान में कोई कार्य ना कर रहा हो। वरन प्रतिवादी के परिवार का पालन पोषण एकमात्र प्रस्तुत दुकान की आमदनी से ही होता है। प्रतिवादी प्रश्नगत दुकान में परचून की दुकान करता है। प्रश्नगत दुकान के अतिरिक्त प्रतिवादी के पास कोई भी अन्य सम्पत्ति व्यवसाय हेतु नहीं है। वादी व उसके भाईयों की कुल चार दुकाने है। प्रश्नात दुकान के पश्चिम में जो दुकान है, उससे पहले अनिल कुमार किरायेदार आबाद था। फिर उसके पश्चात उसमें एक नाई बबलू किरायेदार रहा और अब लगभग दो साल से पीयूष शर्मा किरायेदार है, जो रेडीमेड गारमेंन्ट का कार्य करता है। इसी प्रकार पीयूष शर्मा की किरायेदारी वाली दुकान के पश्चिम में वादी व उसके भाईयो की दुकान है जिसमे पहले कृष्णा कुमार किरायेदार था जो कई वर्ष पूर्व दुकान खाली करके चला गया था और दुकान खाली चली आती है। जिसे वादी व उसके भाईयो ने मोनिका को लगभग एक वर्ष पूर्व किराये पर दिया है, जिसमे मोनिका टेलरिंग का कार्य करती है। इस प्रकार यदि वादी व उसके भाईयो अथवा उनके पुत्र के लिये वास्तव में किसी दुकान की आवश्यक्ता होती, तो यह कदापि भी पीयूष शर्मा व मोनिका को दुकान किराये पर नहीं उठाते। जिससे यह स्पष्ट है कि वादी व उसके पुत्र को किसी दुकान को कोई आवश्यकता नहीं है इस प्रकार वादी की आवश्यकता फर्जी व बनावटी है और उसका एक मात्र उददेश्य प्रतिवादी को दुकान से बेदखल करने का है। वादी का यह कथन भी गलत है कि दुकान से 150 गज की दूरी पर प्रतिवादी के पास उसका निजी मकान हो, वरन उक्त मकान गली के अंदर है और आगे गली बंद है एवं उक्त मकान प्रतिवादी व उसके भाईयों का संयुक्त है और पैतृक सम्पत्ति है, जिसके ग्राउन्ड फ्लोर के कुछ हिस्से में प्रतिवादी व उसका परिवार निवास करता है तथा कुछ हिस्से में प्रतिवादी के भाई सुकेश कुमार के बच्चे रहते है तथा प्रथम मंजिल पर प्रतिवादी के भाई सुकेश, मुकेश अपने परिवार सहित रहते है। वादी का यह कथन बिल्कुल गलत है कि प्रतिवादी के मकान के आस–पास काफी दुकान बनी हो, वरन कोई भी दुकान नहीं है। वरन समस्त रिहायशी मकान बने हुये हैं। वादी का यह कथन भी गलत है कि प्रतिवादी क्रय पद्धति व किराया पद्धति के आधार पर दुकान आसानी से ले सकता है। फफराना रोड, सौदा रोड, बेगमाबाद, अपर बाजार, लोवर बाजार आदर्श कालोनी आदि में कोई दुकान उपलब्ध नहीं है। दौरान वाद पीयूष शर्मा दुकान खाली कर गया है, जिसे वादी व उसके भाईयों ने लखन को किराए पर दे दी, जिसमें लखन" लखन मैचिंग सेंटर'' के नाम से कार्य करता था। उक्त लखन भी दुकान को दिनांक 18.10.2019 को खाली करके चला गया। वादी व उसके भाईयों ने पुनः दुकान दौरान वाद दिनांक 15.12.2019 को मोहित को किराए पर दे दी। जिसमें मोहित टाईपिंग व आधार कार्ड बनाने का कार्य करता है। वादी ने उक्त तथ्यों को न्यायालय से छिपाया है। प्रश्नगत दुकान के ऊपर जो दुकान वादी व उसके भाईयों की बनी हुयी है। उसमें जनता बैण्ड के नाम से किराएदार था, जो दिनांक 30.11.2019 को खाली करके चला गया और वह दुकान आज तक खाली है। इस प्रकार

वादी की कथित आवश्यकता एकदम दुर्भावनापूर्ण है। प्रतिवादी ने दुकान आवंटन कराने हेतु एस ० डी० एम० मोदीनगर के यहाँ से जानकारी की तो पता चला कि एस.डी.एम. मोदीनगर के यहां भी कोई दुकान आवंटन हेतु उपलब्ध नहीं है। वादी का यह कथन बिल्कुल गलत है कि प्रतिवादी दुकान खाली करने की पगड़ी मांगता हो। वादी को आवश्यकता कदापि भी किसी प्रकार की नहीं है, जबकि विपक्षी की आवश्यकता तीव्र व विश्वसनीय है और वादी की अपेक्षा बहुत अधिक है। वादी द्वारा दिलाये गये नोटिस दिनांक 24.09.14 का सही उत्तर प्रतिवादी ने दिनांक 08.10.14 को अपने अधिवक्ता के माध्यम से जरिये रजिस्टर्ड डाक वादी के अधिवक्ता को भिजवा दिया था। प्रश्नगत दुकान में प्रतिवादी के अतिरिक्त उसके भाई सुकेश कुमार, महेश कुमार भी संयुक्त रूप से किरायेदार चले आते है। वादी व उसके भाईयो व उसके पिता श्री कपूर सिंह ने प्रश्नगत दुकान के सम्बन्ध से एक खफीफा वाद 43/84 सरदार कपूर आदि बनाम सुकेश कुमार आदि योजित किया था , जिसमे प्रतिवादी, सुकेश कुमार व महेश कुमार पक्षकार थे, जिन्हे किरायेदार के रूप से स्वीकार किया गया था। उक्त वाद दोनों पक्षों को सुनने के पश्चात 08.03.90 को निरस्त हो गया था, जिसका खफीफा रिवीजन 68/90 भी योजित हुआ जो भी निरस्त हो गया। जिससे यह स्पष्ट है कि वादी ने वाद असल तथ्यों को छिपाकर दुर्भावना की नीयत से योजित किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। प्रार्थना की गयी कि वादी के वाद को निरस्त किया जाये।

7– वादी की ओर से रैपलिका कागज सं० 15 ग प्रस्तुत करते हुए कथन किया गया कि प्रतिवाद पत्र की धारा 1 ता 3 गलत है, स्वीकार नहीं है। प्रतिवाद पत्र की धारा 4 जिस प्रकार तहरीर की गयी है. गलत है, स्वीकार नहीं है, राकेश कुमार प्रश्नगत दुकान में तन्हा रूप से 160 /– रू० प्रतिमाह की दर से किरायेदार आबाद चला आता है, कथन प्रतिवादी का यह कहना कि प्रश्नगत दुकान में अपने भाईयों सुकेश व महेश के साथ किरायेदार आबाद है, गलत है। प्रतिवाद पत्र की धारा 5 ता 6 जिस प्रकार तहरीर की गयी है, गलत है, स्वीकार नहीं है, केवल प्रार्थी के नोटिस का जवाब जो कि गलत तथ्यों पर दिया गया स्वीकार है। प्रतिवाद पत्र की धारा 8 ता 28 गलत है, स्वीकार नहीं है। यह कि प्रतिवाद पत्र की धारा 29 गलत है, स्वीकार नहीं है, प्रश्नगत सम्पत्ति म्यू० भवन सं०– 1 गुरूद्वारा रोड मोदीनगर जिसके जानिब दक्षिण में चार दुकानें बनी है, प्रार्थी एवं उसके भाई गुरूमत सिंह, हरजीत सिंह व हरेन्द्र सिंह के मध्य आपसी मौखिक बटवारा कुछ समय पूर्व हो गया था और उसी आपसी मौखिक बटवारे के तहत प्रत्येक भाई अपने अपने भाग से पश्चिम की तरफ दुकान नं0–1 हरजीत सिंह व दुकान नं०–2 गुरुमत सिंह व प्रश्नगत दु नं०– 3 प्रार्थी स्वर्ण सिंह व दुकान नं०– 4 हरेन्द्र सिंह जिनका स्वर्गवास हो चुका है, वारिसान के कब्जे मालिकाना में चली आ रही है. कथन विपक्षी इसके विपरीत कि सम्पूर्ण सम्पत्ति वादी व उसके भाईयों की शामिलात सम्पत्ति है, तन्हा प्रश्नगत दुकान का प्रार्थी स्वामी नहीं है, गलत है। प्रतिवादपत्र की धारा 30 गलत है, स्वीकार नहीं है, विपक्षी आफ्सी पारिवारिक सम्पत्ति विभाजन के तहत प्रश्नगत दुकान का किराया प्रार्थी को तन्हा मालिक मानते हुए अदा करता रहा कथन इसके विपरीत गलत है, और खण्डनीय है। प्रतिवाद पत्र की धारा 31 जिस प्रकार तहरीर की गयी है. गलत है. स्वीकार नहीं है, विपक्षी की तरफ प्रार्थी का किराया दिनांक 01.08.2013 से वाजिब व शेष था जिसको विपक्षी ने जानबूझकर अदा नहीं किया और प्रार्थी ने कभी विपक्षी के द्वारा भेजे गये कथित मनी आर्डर को लेने से इन्कार नहीं किया। प्रतिवाद पत्र की धारा 32 जिस प्रकार लहरीर की गयी है. गलत है, स्वीकार नहीं है, प्रार्थी स्वर्ण सिंह का एक्सीडेन्ट दिनांक–19.6.1987 को हो जाने के कारण प्रार्थी का एक्सीडेन्ट के कारण

दाहिना हाथ कोहनी से ऊपर तक कट जाने के कारण प्रार्थी बेरोजगार हो गया है, विपक्षी का यह कहना कि प्रार्थी निरन्तर टैक्सी चलाता है, गलत है। प्रतिवाद पत्र की धारा 33 गलत है, स्वीकार नहीं है, प्रार्थी का पुत्र हरविन्दर ने बाणिज्य समापक की परीक्षा पास की हुई है. शिक्षा प्रमाण पत्र शपथ पत्र के साथ एनेक्जर –1 संलग्न किया जाता है, जो कि असल के समान है, हरविन्दर सिंह मोदीनगर आता रहता है, तथा नोकरी भी अत्थायी होने के कारण कई बार चेतावनी दी जा चुकी है, किसी भी बच्चे की शिक्षा को छुपाया नहीं गया है, प्रार्थी का दूसरा पुत्र बेरोजगार प्रार्थना पत्र देने के समय था, लेकिन दुकान के अभाव में प्रार्थी के पुत्र वरुण दीप सिंह दिनांक 07.01.2015 को न्यू कुमार ट्रान्सपोर्ट कार्पोरेशन में अस्थायी रूप से कार्य किया। जिसको उक्त ट्रान्सपोर्ट कम्पनी द्वारा दिनांक 01.10.2015) को हटा दिया गया है, उसका सटीफिकेट की छाया कॉपी साक्ष्य के समय दाखिल की जायेगी। कथन इसके विपरीत गलत है, और खण्डनीय है। प्रतिवाद पत्र की धारा 34 गलत है, स्वीकार नहीं है, बलकि जब दुकान प्रतिवादी ने किराये पर ली थी तब यह आश्वासन व विश्वास दिलाया कि जैसे ही बच्चों को दुकान की आवश्यकता होगी तो दुकान को विपक्षी स्वयं खाली कर देगा। कथन विपक्षी इसके विपरीत कि उसने दुकान लेते समय खाली करने का आश्वासन व विश्वास न दिलाया हो। विपक्षी का यह कथन कि उसके पास अन्यत्र कोई स्थान नहीं है, गलत है, बलकि स्वयं आनन्दीपुरा नोदीनगर में मकान बना हुआ है, जिसमें अग्र भाग में विपक्षी परचून का कार्य आसानी से कर सकता है, और परवून का कार्य ऐसा कार्य है जो कि आसानी से हर जगह चल सकता है। प्रतिवाद पत्र की धारा 35 गलत है, स्वीकार नहीं है, विपक्षी द्वारा जो कथन किया गया है. निराधार है, जबकि आपसी पारिवारिक बटवारे के तहत एक दूसरे भाई का एक दूसरे की दुकान से कोई सम्बन्ध नहीं है और ना ही संयुक्त रूप से किराया प्राप्त किया जा रहा है, बल्कि अपने–अपने भाग में आबाद किरायेदारान से किराया प्राप्त कर रहे हैं, कथन इसके विपरीत गलत और खण्डनीय है। प्रतिवाद पत्र की धारा 36 व 37 गलत है, स्वीकार नहीं है. प्रश्नगत दुकान के नजदीक में ही विपक्षी का मकान है, जहाँ पर अन्य दुकान भी चल रही हैं तथा विपक्षी अपने आवास में भी परचून का कार्य आसानी से कर सकता है. अन्यथा भी शहर मोदीनगर में अनेकों स्थानों पर दुकानें खाली व उपलब्ध हैं, विपक्षी यदि प्रयास करे तो अपनी आर्थिक स्थिति अनुसार दुकान किराया पद्धति व क्रय पद्धति के अनुसार किराये पर ले सकता है। प्रतिवाद पत्र की धारा 38 व 39 गलत है, स्वीकार नहीं है, हर शहर में जिला पूर्ति अधिकारी (डी० एस० ओ०) के माध्यम से दुकाने जो खाली होती है, उनके लिए विधिवत रूप से दुकान आबंटित की जाती है, तथा निवाडी रोड मोदीनगर, फफराना रोड, साँदा रोड, अपर बाजार आदर्श कॉलोनी आदि अन्य स्थानों पर दुकान खाली व उपलब्ध हैं, विपक्षी का यह कहना भी निराधार है कि उसने अन्य स्थानों पर दुकान लेने का प्रयास किया हो और दुकान उपलब्ध न हो। विपक्षी ने प्राथों से दुकान खाली करने के लिए पगड़ी की मांग की थी. जिसको पूरा किया जाना सम्भव नहीं है। प्रतिवाद पत्र की धारा 40 व 41 गलत है, स्वीकार नहीं है. विपक्षी द्वारा प्रार्थी के नोटिस का गलत जवाब दिया जाना स्वीकार है। स्वर्ण सिंह व हरजीत सिंह के हिस्से में आई दुकान से एक दूसरे की दुकान से कोई सम्बन्ध नहीं रहा और प्रत्येक भाई अपने हिस्से में आई दुकान को स्वये किराये पर उठाता है और उसका स्वयं किराया प्राप्त किया। वादी व उसके भाईयों में आपस में बंटवारा हो गया तथा पीयूष, लखन, मोहित को वादी ने कोई दुकान दौरान वाद खाली करके पुनः किराये पर देने का प्रश्न पैदा नहीं होता और न ही न्यायालय से कोई तथ्य छिपाया गया, जिस दुकान की विपक्षी बात कर रहा है, वह गुरूमत

सिंह ने अपनी चाय की दुकान को खाली कर पुनः किराये पर उठाया है, जिससे किसी अन्य का कोई वास्ता या तालुक नहीं है। अदालत को गुमराह करने के उपदेश्य में संशोधन कराया गया। प्रतिवाद पत्र की धारा 37 ब बिल्कुल गलत है. स्वीकार नहीं है। प्रश्नगत तुकान के ऊपर जो दुकान वादी व उसके भाईयों की बनी हुई है, उसने जनता बैण्ड के नाम से किराया किरायेदार था जो दिनांक 30.11.2019 को खाली करके चला गया, वह दुकान आज भी खाली है, बिल्कुल गलत है, स्वीकार नहीं है। प्रश्नगत दुकान के ऊपर कोई दुकान निर्माण नही है। प्रश्नगत दुकान में विपक्षी ही प्रार्थी का किरायेदार है और वह दुकान आज तक खाली नहीं है तथा न दौरान वाद वादी किसी अन्य दुकान से दुकान वाद दौरान खाली करने का प्रश्न पैदा नही होता चूंकि मकान उपरोक्त में जो चार दुकाने है. उनका आपस में बंटवारा हो जाने के कारण वादी का पीयूष लखन किराये पर है तथा अथवा खाली कराने का प्रश्न पैदा नहीं होला है। केवल वाद को विलम्ब करने के उददेश्य से तहरीर की है। दुकानों का आपसी विभाजन होने की बाबत हरेन्द्र सिंह वाद संख्या–985 / 2017 में भी स्वीकार है तथा कमीशन रिपोर्ट में भी बंटवारा का उल्लेख किया है। उपरोक्त कारणों के आधार पर व प्रार्थना पत्र अं० धारा–21 (1) यू०पी० एक्ट 13. सन 1972 के तहत प्रतिवाद पत्र खारिज होने योग्य है।

8– वादी की ओर से अपने कथनों के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य में कागज संख्या 17 ग छायाप्रति अरविन्दर सिंह की वाणिज्य स्नातक की डिग्री तथा रजिस्ट्री रसीद दिनांकित 28.09.2014 मय प्राति रशीद नोटिस दिनांकित 24.09.2014. उत्तर नोटिस दिनांक 08.10.2014, फिजिकल हैंडीकैप्ट का प्रमाण पत्र की छायाप्रति, वरूण दीप सिंह का प्रोविजनल सर्टिफिकेट दिनांकित 17.11.2011 की छायाप्रति, न्यू कुमार ट्रांसपोर्ट का प्रमाण पत्र की छायाप्रति तथा सूची 42 में से द्वितीय प्रति शिकायत प्रार्थना पत्र दिनांकित 23.09.2016 कागज सं0 43 में ता 44 में प्रस्तुत की गयी है। सूची 63 में से वाद सं0 985/2017 के बाद पत्र की प्रमाणित कागज सं0 64 ग प्रस्तुत की गयी।

9– वादी की ओर से मौखिक साक्ष्य में स्वयं पी०डब्लू०। वादी स्वर्ण सिंह का साक्य शपथ पत्र 19 ग, पी०डब्लू० 2 हरविन्द्र सिंह का साक्ष्य शपथ पत्र 20 ग, पी०डब्लू० 3 वरूण दीप सिंह का साक्ष्य शपथ पत्र 21 ग, पी०डब्लू० 4 गुरूमत सिंह का साक्ष्य शपथ पत्र 22 म, पी०डब्लू० 5 जसदीप सिंह का साक्ष्य शपथ पत्र 23 ग, पी०डब्लू० 6 सुरेश चन्द्र का साक्ष्य शपथ पत्र 24 ग. पी०डब्लू० 7 आकाश का साक्ष्य शपथ पत्र 25 ग तथा पी०डब्लू० 8 कमल सिंह का साक्ष्य शपथ पत्र 26 में प्रस्तुत किए गए हैं। पी०डब्लू ० 9 मौहम्मद युसुफ का साक्ष्य शपथ पत्र 46 ग, पी०डब्लू० 10 देविकी नन्दन का साक्ष्य शपथ पत्र 47 ग, पी०डब्लू० 11 संदेश तायल का साक्ष्य शपथ पत्र 48 ग प्रस्तुत किए गए हैं। पी०डब्लू० 7 आकाश मित्तल से न्यायालय की अनुमति से जिरह दिनांकित 06.10.2010 एवं पी०डब्लू० 4 कमल सिंह से न्यायालय की अनुमति से जिरह 26 ग/5 ता 26 7/8 अंकित की गयी है। वादी की ओर से पी०डब्लू०। स्वयं वादी स्वर्ण सिंह का अतिरिक्त साक्ष्य शपथ पत्र 71 में प्रस्तुत किया गया है।

10– प्रतिवादी की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य में कर निर्धाराण सूची पंचवर्षीय 2007–2012 रसीद नगर जालिका की छायाप्रतियां, नोटिस दिनांकित 23.09.2013 मय रजिस्ट्री रसीद दिनांक 26.12.2013 रजिस्ट्री लिफाफा, उत्तर नोटिस दिनांकित 08.10.2014 मय रजिस्ट्री त्सीद दिनांकित 09.10.2014 अयं प्राप्ति रसीद, एस ० सी० सी० याद 43/1984 सरदार कपूर सिंह

बनाम सुकेश कुमार के वाद पत्र की प्रमाणित प्रति, एस० सी० सी० याद 43/84 के प्रतिवाद पत्र की प्रमाणित प्रति, एस ० सी० सी० वाद 43/1984 सरदार कपूर सिंह बनाम सुकेश कुमार के निर्णय की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत की गयी है। एस० सी० सी० याद 68/1990 जगत कौर बनाम सुकेश कुम्भार के आदेश पत्र की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत की गयी है।

11– प्रतिवादी की ओर से मौखिक साक्ष्य में डी० डब्लू (०। स्वयं प्रतिवादी राकेश कुमार का साक्ष्य शमथ पत्र 54 ग. डी0 डब्लू(02 अशोक कुमार गुप्ता का साक्ष्य शपथ पत्र 55 ग. डी0 डब्लू 3 सुरेन्द्र का साक्ष्य शपथ पत्र 57 ग तथा डी० डब्लू 4 गिरीश का साक्ष्य शपथ पत्र 58 ग प्रस्तुत किया गया है। प्रतिवादी की ओर से डी० डब्लू। राकेश कुमार का अतिरिक्त साक्ष्य शपथ पत्र 69 ग प्रस्तुत किया गया है।

12- उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्को तथा अपील आधार एवं विचारण न्यायालय की आहुत पत्रावली के तथ्यों के परिप्रेक्षय में प्रश्नगत अपील के न्याय- निर्णयन हेतु निम्न विनिश्चायक बिन्दु निर्मित किये जाते है-

1- क्या अपीलार्थी वादग्रस्त दुकान में अपने भाईयों के साथ संयुक्त किरायेदारी में है और प्रतिवादी अपने भाईयों के साथ संयुक्त स्वामी में है ?

2- क्या प्रत्यर्थी / वादी को वादग्रस्त दुकान की सदभावी आवश्यकता नहीं है?

3- क्या अपीलार्थी को प्रत्यर्थी की अपेक्षा तुलनात्मक असुविधा ज्यादा है?

4- क्या अपील स्वीकार किये जाने योग्य है?

13- **<u>निस्तारण विनिश्चायक बिन्दु संख्या–1</u>**– यह विनिश्चायक बिन्दु इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या अपीलार्थी वादग्रस्त दुकान में अपने भाईयों के साथ संयुक्त किरायेदारी में है और प्रतिवादी अपने भाईयों के साथ संयुक्त स्वामी में है ?

14– जहाँ तक प्रश्नगत विनिश्चायक बिन्दु का प्रश्न है। यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी/अपीलार्थी/ किरायेदार व प्रत्यर्थी/ वादी दुकान मालिक है। जो कि स्वीकृत तथ्य है कि दोनों में आपस में मकान मालिक व किरायेदार का सम्बन्ध है। हालॉकि प्रत्यर्थी/ वादी द्वारा अपने को स्वयं को मालिक बताते हुये वादग्रस्त दुकान को जरिये बॅटवारा अपने भाईयों से स्वयं को प्राप्त हुयी दुकान बताते हुये निर्मुक्ति का प्रार्थनापत्र योजित किया गया है तथा प्रत्यर्थी/ वादी द्वारा यह कथन किया गया है कि प्रश्नगत दुकान उसकी पैतृक सम्पत्ति है। जिसमें वादग्रस्त दुकान उसके हिस्से में प्राप्त हुयी है। जिसके सम्बन्ध में प्रत्यर्थी/ वादी का साक्ष्य शपथपत्र पी०डब्लू–1 के रूप में प्रस्तुत किया गया है। जिसमें उसने स्वीकार किया है कि प्रश्नगत दुकान संख्या–3 प्रार्थी शपथकर्ता स्वर्ण सिंह के हिस्से में आयी है, जिस कथन की पुष्टि उसके पुत्र हरविन्द्र सिंह के भी बयान से हो रही है। पी०डब्लू–4 गुरूमत सिंह के साक्ष्य शपथपत्र में यह कथन किया गया है कि प्रार्थी व हमारे भाई स्वर्ण सिंह, हरजीत सिंह व हरेन्द्र सिंह के मकान उपरोक्त में चार दुकानें स्वर्गीय सरदार कपूर सिंह द्वारा बनवायी गयी थी। उनकी मृत्यु के पश्चात आपसी मौखिक बॅटवारे के अनुसार दुकान संख्या –3 सरदार स्वर्ण सिंह के हिस्से में आयी है। साथ ही प्रत्यर्थी/ वादी की तरफ से एक बॅटवारा वाद संख्या 985/2017 जो न्यायालय में चल रहा है, उसका भी उल्लेख किया गया है। साथ ही जो नोटिस भेजा गया उसमें भी मकान मालिक सरदार स्वर्ण सिंह द्वारा ही नोटिस देने का कथन अंकित है, जो कि अपीलार्थी/ किरायेदार को भेजा गया है, जिसमें अपनी आवश्यकता बताते हुये दुकान खाली

करने का कथन किया गया है। इस प्रकार उपरोक्त से स्पष्ट है कि जब मकान मालिक और उसके भाई स्वयं में ही अपने को वादग्रस्त दुकान को प्रत्यर्थी/ वादी सरदार स्वर्ण सिंह के हिस्से में आने का कथन किया है तो इसमें किरायेदार को यह अधिकार नहीं होता है कि वह इस पर आक्षेप करे कि वादी स्वर्ण सिंह के अतिरिक्त अन्य भी मकान मालिक है। अतः इस आपत्ति का कोई लाभ अपीलार्थी / किरायेदार को नहीं मिल पा रहा है।

15– जहाँ तक यह प्रश्न कि अपीलार्थी/ प्रतिवादी स्वयं किरायेदार नहीं है, बल्कि वह अपने भाईयों के साथ संयुक्त किरायेदारी में है। जबकि नोटिस के जबाब में स्वयं को किरायेदार स्वीकार किया है और अन्य कोई भाई पक्षकार बनने हेतु आवेदन भी नहीं किया है। प्रत्यर्थी/ वादी की तरफ से **इलाहाबाद रेन्ट केसिस 1996(1)पेज –525** प्रस्तुत करते हुये यह कथन किया गया है कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह अवधारित किया गया है कि ज्वाईंट किरायेदार के विरूद्ध भी निर्मुक्ति का प्रार्थनापत्र प्रगतिशील है। यदि संयुक्त किरायेदारों में से किसी को पक्षकार नहीं बनाया गया है तो वह किरायेदार बनने का प्रार्थनापत्र प्रस्तुत कर सकता था, जो उसने नहीं किया है। जिसके आधार पर प्रार्थनापत्र एक किरायेदार के विरूद्ध भी प्रगतिशील बताया गया है। जहाँ तक प्रश्नगत पत्रावली का सम्बन्ध है, किरायेदार द्वारा अपने भाईयों के साथ संयुक्त किरायेदारी बतायी जा रही है। जबकि प्रस्तुत किये गये नोटिस में उसे किरायेदार बताते हुये वादी/ प्रत्यर्थी द्वारा किरराया जमा न करने का उल्लेख करते हुये नोटिस राकेश कुमार को भेजा गया है और उसमें 160/–रूपये का किरायेदार प्रतिमाह होने का कथन करते हुये दिनांक 01–08–2013 से किराया बकाया बताया गया है। जिस पर जबाब राकेश कुमार द्वारा ही अपने अधिवक्ता श्री हरिओम गुप्ता के माध्यम से प्रस्तुत किया गया है। जिसमें यह उल्लेख किया गया है कि आपके व्यवहारी का यह कथन बिल्कुल गलत है कि मेरे व्यवहारी ने किराये की अदायगी में डिफाल्ट किया हो, वरन आपका व्यवहारी जानबूझकर किराया प्राप्त नहीं करता है। मेरे व्यवहारी ने आपके व्यवहारी को दिनांक 14–06–13 को दो माह का किराया 320/–रूपये, दिनांक 13–09–13 को तीन माह का किराया 480/–रूपये, दिनांक 10–10–13 को 4 माह का किराया 640/–रूपये , दिनांक 14–11–13 को 5 माह का किराया 800/–रूपये मनिआर्डर द्वारा भेजा गया था, परन्तु आपके व्यवहारी ने उपरोक्त सभी मनिआर्डर लेने से मना कर दिया,जिसके कारण दिनांक 23–12–13 को अपने अधिवक्ता के माध्यम से रजिस्टर्ड नोटिस भी भिजवाया गया, जो आपके व्यवहारी ने लेने से इन्कार कर दिया। साथ ही यह भी कथन किया है कि दिनांक 13–01–14 को अंकन 1120/–रूपये, दिनांक 21–02–14 को 1200/–रूपये, दिनांक 22–04–2014 को 1680/–रूपये भी मनिआर्डर द्वारा भेजे गये , जिसे भी वापस कर दिया गया तथा यह भी कथन किया है कि दिनांक 01–08–13 से 31–12–14 तक अंकन 2720/–रूपये मनिआर्डर द्वारा भेजे जाने का कथन करते हुये यह भी कथन किया गया है कि अपने व्यवहारी को सूचित कर दें कि मनिआर्डर प्राप्त कर , रसीद मेरे व्यवहारी को भेज दें। जिसमें कही भी संयुक्त किरायेदारी व संयुक्त रूप से पैसा भेजे जाने का तथ्य अंकित नहीं है। जो स्पष्ट कर रहा है कि राकेश कुमार / अपीलार्थी स्वयं ही प्रश्नगत दुकान में किरायेदार है। इस प्रकार उपरोक्त निर्वचन से स्पष्ट है कि अपीलार्थी/ किरायेदार व प्रत्यर्थी/ मकान मालिक साबित है। उपरोक्त विनिश्चायक बिन्दु तदनुसार निस्तारित किया जाता है।

16- **<u>निस्तारण विनिश्चायक बिन्दु संख्या –2</u>** – यह विनिश्चायक बिन्दु इस आशय का

विरचित किया गया है कि क्या प्रत्यर्थी / वादी को वादग्रस्त दुकान की सदभावी आवश्यकता नहीं है?

17– जहाँ तक यह प्रश्न कि प्रत्यर्थी / वादी को वादग्रस्त दुकान की सदभावी आवश्यकता नहीं है। प्रत्यर्थी/ वादी ने अपने निर्मुक्ति प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 21(1–ए) यू०पी० एक्ट 13 सन 1972 प्रस्तुत करते हुये कथन किया है कि प्रश्नगत दुकान उस समय किराये पर दी गयी थी, जबकि प्रार्थी के पिता को दुकान की आवश्यकता नहीं थी तथा प्रार्थी ड्राईवर था और उसके बच्चे अल्प आयु में थे। प्रार्थी का एक्सीडेन्ट हो जाने के कारण उसका दाहिना हाथ कोहनी से कट जाने के कारण वह बेरोजगार हो गया है तथा उसका पुत्र हरविन्दर सिंह ने बी कॉम शिक्षा भी प्राप्त कर ली है और वह शिक्षित बेरोजगार है। उसको स्थाई कारोबार कराने के लिये प्रश्नगत दुकान की सदभावी आवश्यकता है। उसके पास अन्य कोई जगह/ दुकान आदि नहीं है, जहाँ पर वह स्वयं तथा अपने पुत्र हरविन्दर के साथ कार्य कर सके।

18– प्रतिवादी/ किरायेदार ने अपने प्रतिवादपत्र में कथन किया गया है कि वादी के वादपत्र में अपने हाथ कटने की दुर्घटना का वर्ष व दिनांक आदि का जानबूझकर उल्लेख नहीं किया गया है। प्रतिवादी की जानकारी के अनुसार वर्ष 1987 में जब वादी अपनी टैक्सी शराब पीकर चला रहा था और उसने हाथ बाहर निकाल दिया, जिस कारण वादी की लापरवाही व नशे के कारण उसका हाथ कट गया। लेकिन कथन किया है कि उसके बाद भी वादी निरन्तर टैक्सी चलाता है और उसका ड्राईविंग लाईसेन्स बना हुआ है। वादी का पुत्र बी०कॉम परीक्षा पास नहीं है, वरन वह देहली में रहता है और वहीं नौकरी करता है तथा मोदीनगर में नहीं रहता है। वादी ने अपने दूसरे पुत्र का कोई विवरण नहीं दिया है। वादी का दूसरा पुत्र वरूण न्यू कुमार ट्रॉसपोर्ट कार्पोरेशन साहिबाबाद में नौकरी करता है। अपीलार्थी/ किरायेदार को यह तथ्य स्वीकार है कि वादी का हाथ कट गया है तथा उसने वादी के पुत्र हरविन्दर सिंह को दिल्ली में नौकरी करना बताया है लेकिन वह कहाँ नौकरी करता है, इसका कोई विवरण अपीलार्थी/ किरायेदार द्वारा नहीं दिया गया है।

19– प्रत्यर्थी/ वादी की ओर से अपने कथन के समर्थन में स्वयं का साक्ष्य शपथपत्र प्रस्तुत किया गया है कि जिसमें प्रत्यर्थी/ वादी ने अपना हाथ कटा होने का उल्लेख करते हुये स्वयं को दुकान की आवश्यकता बतायी है। पी० डब्लू–2 हरविन्दर ने अपने साक्ष्य शपथपत्र में कहा है कि पिताजी के अपंग होने एवं उन दोनों भाईयों के बेरोजगार होने के कारण परिवार की आर्थिक स्थिति काफी कमजोर हो गयी है तथा प्रार्थी को दुकान की सदभावी आवश्यकता है। पी०डब्लू–3 वरूण दीप सिंह ने अपने साक्ष्य शपथप में कथन किया है कि वाद दायर करने के समय भी वह बेराजगार था। जनवरी 2015 में एक ट्राँसपोर्ट कम्पनी में अस्थाई रूप से नौकरी मिली, जो अक्तूबर 2015 में छूट गयी। हम दोनों भाई बेरोजगार है। पी०डब्लू–4 गुरमत सिंह ने अपने साक्ष्य शपथपत्र में कथन किया है कि स्वर्ण सिंह के दो बेटे है, जो कि शिक्षित बेरोजगार है। पी० डब्लू–5 जसदीप सिंह ने अपने साक्ष्य शपथ पत्र में कहा है कि सरदार स्वर्ण सिंह का काफी समय हुआ उनका दाहिना हाथ कोहनी से ऊपर तक एक्सीडेन्ट में कट गया था। वह ड्राइविंग नहीं कर सकता है और बेरोजगार तथा उसके दोनों बेटे भी शिक्षित बेरोजगार है। स्थान अभाव के कारण अपना कोई स्थाई कारोबार नहीं कर पा रहे है। पी० डब्लू–6 सुरेश चन्द्र ने अपने साक्ष्य शपथपत्र में कहा है कि सरदार स्वर्ण सिंह के दो बालिग बेटे है, जिन्होनें ग्रेज्युऐशन की हुयी है तथा बेरोजगार है। स्वर्ण सिंह व उसके

दोनों बेरोजगार है तथा स्थन अभाव के कारण अपना कार्य नहीं कर पा रहे है। प्रश्नगत दुकान के अलावा अन्य कोई स्थान नहीं है, जहॉ पर स्वर्ण सिंह अपने बेटो के साथ अपना कारोबार कर सके। पी०डब्लू–7 आकाश मित्तल ने अपने साक्ष्य शपथ पत्र में कहा है कि स्वर्ण सिंह का बेटा वरूण दीप ट्रॉसपोर्ट कार्पोरेशन में एकाउण्ट मैनेजर के पद पर दिनांक 07–01–2015 में अस्थाई रूप से लगा था। लेकिन कम्पनी ने उसे हटा दिया है। पी० डब्लू–10 देवकी नन्दन ने अपने साक्ष्य शपथपत्र में कथन किया है कि स्वर्ण सिंह का एक हाथ एक्सीडेन्ट में कट जाने के कारण वह कोई वाहन आदि नहीं चला सकता तथा वृद्धावस्था व परिवार की जिम्मेदारी के तहत व उसके दो बेटे वरूण दीप व हरविन्दर सिंह बालिंग व बेरोजगार है,जिनको अपने निजी कारोबार के लिये प्रश्नगत दुकान की सदभावी आवश्यकता है। पी०डब्लू–11 संदेश पाल ने अपने साक्ष्य शपथपत्र में कहा है कि स्वर्ण सिंह उर्फ नन्नी सरदार अपाहिज है, जिसके कारण कोई भारी काम नहीं कर सकता है। उसको स्वयं तथा अपने दो बेटो के लिये प्रश्नगत दुकान की निजी कारोबार करने के लिये सदभावी आवश्यकता है। उनके पास जनपद मे शहर मोदीनगर में कोई स्थान ऐसा नहीं है, जहाँ पर स्वर्ण सिंह स्वयं अथवा अपने दोनों बच्चों को कारोबार करा सके। विधितः जैसा कि **भगवान दास शर्मा आदि बनाम क्षितिज कांत केसरी आदि 2013(ARC) 346** में अवधारित है कि मकान मालिक अपने आवास व व्यवसाय को चुनने का उचित निर्णायक होता है तथा इस आशय का भी विधिक दृष्टांत पारित किया गया है कि दुकान मालिक को अपने परिसर का उपयोग किस प्रकार करना है, इस सम्बन्ध में उसे स्वयं निर्णय लेने की स्वतन्त्रता प्राप्त है। अस्तु उपरोक्त से स्पष्ट है कि किरायेदार द्वारा यह कथन किया जा रहा है कि उसे दुकान की आवश्यकता नहीं है। परन्तु दुकान मालिक द्वारा अपनी सदभावी आवश्यकता बतायी जा रही है। साथ ही स्वयं का हाथ कटा होने व बच्चो को बेरोजगार बताया जा रहा है। ऐसी स्थिति में यह स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी/ वादी को दुकान की सदभावी आवश्यकता है। तदनुसार यह विनिश्चायक बिन्दु निस्तारित किया जाता है।

20– <u>निस्तारण विनिश्चायक बिन्दु संख्या –3 –</u> यह विनिश्चायक बिन्दु इस आशय का विरिचित किया गया है कि क्या अपीलार्थी को प्रत्यर्थी की अपेक्षा तुलनात्मक असुविधा ज्यादा है?

21– प्रश्नगत मामलें में जैसा कि स्पष्ट है कि अपीलार्थी/ प्रतिवादी द्वारा अपने को किरायेदार बताया जा रहा है और काफी समय से दुकान में किरायेदार है। जबकि प्रत्यर्थी/ वादी द्वारा अपनी आवश्यकता बतायी जा रही है। जिसके सम्बन्ध में प्रस्तुत किये गये साक्ष्य शपपत्र में यह भी स्पष्ट किया गया है कि विपक्षी को दुकान खाली करने में कोई परेशानी नहीं है और न ही उसके बच्चों का भविष्य अंधकारमय होगा। जबकि अपीलार्थी/ प्रतिवादी की तरफ से प्रस्तुत साक्षी डी०डब्लू–2 अशोक कुमार गुप्ता व अन्य साक्षियों द्वारा दुकान को एकमात्र सहारा बताया जा रहा है।चूँकि प्रश्नगत दुकान में दुकान मालिक द्वारा स्वयं दुकान करने का कथन किया जा रहा है और स्वयं के लिये दुकान की तीव्र आवश्यकता बतायी जा रही है। साथ ही प्रतिवादी/ अपीलार्थी द्वारा अन्य दुकान सुविधाजनक स्थान पर प्राप्त कर अपना व्यवसाय किया जा सकता है। जबकि प्रत्यर्थी/ दुकान मालिक की जब स्वयं की दुकान है तो उसे स्वयं दुकान किराये पर लेने में काफी असुविधा होगी। हालाँकि अपीलार्थी/ प्रतिवादी की तरफ से यह तथ्य प्रस्तुत किया गया है कि उनके द्वारा अन्य दुकान खोजने का काफी प्रयास किया गया है किन्तु दुकान नहीं मिली है। जबकि इस सम्बन्ध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं है। प्रत्यर्थी/ वादी की तरफ से विधिक दृष्टांत **ALR**

210(78)पेज 795 तथा ए०आर०सी० 202 पेज 162 प्रस्तुत करते हुये यह कथन किया गया है कि प्रतिवादी के द्वारा यदि कोई प्रयास अन्यत्र दुकान खोजने के लिये नहीं किया गया है, तो वादी की तुलनात्मक कठिनाई ज्यादा मानी जायेगी।

22– प्रश्नगत मामलें में उपरोक्त से स्पष्ट है कि अपीलार्थी / प्रतिवादी की तरफ से ऐसा कोई भी तथ्य साबित नहीं किया गया है जो स्पष्ट कर सके कि उसके द्वारा पूर्ण प्रयास दुकान खोजने के लिये किया गया हो। जबकि वादी/ प्रत्यर्थी की तरफ से स्वयं को दुकान मालिक बताया जा रहा है और स्वयं की आवश्यकता के लिये ही दुकान खाली कराने का उल्लेख किया गया है। अस्तु उपरोक्त से स्पष्ट है कि प्रश्नगत दुकान किरायेदार/ अपीलार्थी/ प्रतिवादी से खाली नहीं करायी जाती है तो वादी/ दुकान मालिक/ प्रत्यर्थी को तुलनात्मक रूप से ज्यादा असुविधा होगी। अतः यह विनिश्चायक बिन्दु तदनुसार निर्णीत किया जाता है।

23– **<u>निस्तारण विनिश्चायक बिन्दु संख्या –4</u>**– यह विनिश्चायक बिन्दु इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या अपील स्वीकार किये जाने योग्य है?

24– जहाँ तक प्रश्नगत विनिश्चायक बिन्दु का प्रश्न है। उपरोक्त विश्लेषण से निकाले गये निष्कर्ष के आधार पर यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी/ प्रतिवादी/ किरायेदार व प्रत्यर्थी/ वादी / मकान मालिक है। अपीलार्थी/ प्रतिवादी/ किरायेदार से प्रत्यर्थी/ वादी / मकान मालिक की ज्यादा वादग्रस्त दुकान की सदभावी आवश्यकता है तथा तुलनात्मक असुविधा भी प्रत्यर्थी/ वादी को है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा यह पाते हुये कि प्रत्यर्थी/ वादी सरदार स्वर्ण सिंह दुकान मालिक है और अपीलार्थी/ प्रतिवादी राकेश कुमार किरायेदार है। प्रत्यर्थी/ वादी को प्रश्नगत दुकान की वास्तविक एवं सदभावी आवश्यकता है तथा यदि दुकान निर्मुक्त नहीं करायी जाती है तो प्रत्यर्थी/ वादी को अपीलार्थी/ प्रतिवादी की अपेक्षा तुलना में असुविधा ज्यादा होगी। जिसके आधार पर निर्मुक्ति का प्रार्थनापत्र स्वीकार किया गया है तथा विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा प्रार्थी/ प्रत्यर्थी को आदेशित किया गया है कि विपक्षी/ अपीलार्थी को दुकान की निर्मुक्ति की क्षति पूर्ति के तौर पर दो वर्ष के किराये की धनराशि दो माह के अन्दर जमा करेगा। पारित आलोच्य निर्णय दिनांकित 28–11–2022 विधि एवं प्रक्रिया के तहत पारित किया गया है। इसमें किसी भी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं हो रही है। अस्तु उपरोक्त निकाले गये निष्कर्ष के आधार पर प्रश्नगत अपील आधारों में कोई बल प्रतीत नहीं होता है। तदनुसार अपील खारिज होने योग्य है। यह विनिश्चायक बिन्दु तदनुसार निस्तारित किया जाता है।

<u>आदेश</u>

प्रश्नगत प्रस्तुत अपील निरस्त की जाती है। पी०ए० वाद संख्या 15/2014 सरदार स्वर्ण सिंह बनाम राकेश कुमार में न्यायालय नियत प्राधिकारी/सिविल जज (सी०डि०) गाजियाबाद द्वारा पारित निर्णय व आदेश दिनांक 28–11–2022 पुष्ट किया जाता है। वाद

के तथ्य एवं परिस्थितियों में उभय पक्ष अपील का व्यय अपना – अपना स्वयं वहन करेगें।

विचारण न्यायालय की पत्रावली इस निर्णय की प्रति के साथ नियमानुसार वापस भेजी जाये।

दिनांकः 13–02–2025 (हीरा लाल–III)
प्राधिकारी किराया अधिकरण/
अपर जनपद न्यायाधीश,
कोर्ट संख्या –2,गाजियाबाद।

आज यह निर्णय मेरे द्वारा हस्ताक्षरित एवं दिनांकित कर, खुले न्यायालय में सुनाया गया।

दिनांकः 13–02–2025 (हीरा लाल–III)
प्राधिकारी किराया अधिकरण/
अपर जनपद न्यायाधीश,
कोर्ट संख्या –2,गाजियाबाद।