अपील किराया अधिकरण, सीकर (राज.)
(जिला न्यायाधीश, सीकर)

पीठासीन अधिकारी : रूपा गुप्ता (जिला न्यायाधीश संवर्ग)

(1) **किराया अपील संख्या : 10/2024**
सीएनआर नम्बर : RJSK010006852024

दीपक कुमार पुत्र स्वर्गीय श्री बनवारीलाल निवासी सूरजपोल गेट के बाहर सीकर मालिक फर्म मैसर्स जवाहरमल मूंगीलाल वाकै दुजोद हाऊस के पास, सीकर तहसील व जिला सीकर (राजस्थान) ....अपीलार्थी/किरायेदार

बनाम

1. रतनलाल पुत्र स्वर्गीय गणेशचन्द उर्फ घनश्यामदास
2. सच्चानन्द पुत्र स्वर्गीय गणेशचन्द उर्फ घनश्यामदास
समस्त निवासीगण वार्ड नम्बर 22 रामलीला मैदान के पास, पोलो ग्राउण्ड सीकर तहसील व जिला सीकर (राजस्थान) ......प्रत्यर्थी/अर्जीदार

(2) **किराया अपील संख्या : 11/2024**
सीएनआर नम्बर : RJSK010008842024

1. रतन पुत्र स्वर्गीय गणेशचन्द उर्फ घनश्यामदास
2. सच्चानन्द पुत्र स्वर्गीय गणेशचन्द उर्फ घनश्यामदास
समस्त निवासीगण वार्ड नम्बर 22 रामलीला मैदान के पास, पोलो ग्राउण्ड सीकर तहसील व जिला सीकर (राजस्थान)

......अपीलार्थी/अर्जीदार

बनाम

दीपक कुमार पुत्र स्वर्गीय श्री बनवारीलाल निवासी सूरजपोल गेट के बाहर सीकर मालिक फर्म मैसर्स जवाहरमल मूंगीलाल वाकै दुजोद हाऊस के पास, सुरजपोल गेट के बाहर सीकर तहसील व जिला सीकर (राजस्थान)

......प्रत्यर्थी/किरायेदार

किराया अपील विरूद्ध निर्णय दिनांक 02.02.2024 द्वारा पारित श्री विकास ऐचरा, पीठासीन अधिकारी किराया अधिकरण, सीकर किराया अर्जी संख्या 03/2017 उनवानी रतन व अन्य बनाम दीपक कुमार अंतर्गत धारा 9 राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001

उपस्थितिः–

1. श्री प्रदीप जोशी, विद्वान अधिवक्ता अपील संख्या 10/2024 के अपीलार्थी एवं अपील संख्या 11/2024 के प्रत्यर्थी की ओर से।
2. श्री कैलाश सोनी, विद्वान अधिवक्ता अपील संख्या 10/2024 के प्रत्यर्थीगण एवं अपील संख्या 11/2024 के अपीलार्थीगण की ओर से।

निर्णय **दिनांक–07.08.2026**

1. उपरोक्त दोनों अपील योग्य किराया अधिकरण, सीकर द्वारा पारित निर्णय व प्रमाण पत्र दिनांक 02.02.2024 से व्यथित होकर प्रस्तुत की गयी है, जिसके

द्वारा अर्जीदार/भू–स्वामीगण रतन वगैरह की ओर से प्रस्तुत किराया अर्जी संख्या 03/2017 अन्तर्गत धारा 9 राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम स्वीकार की गई है। दोनों अपील योग्य किराया अधिकरण, सीकर द्वारा पारित निर्णय व प्रमाण पत्र दिनांक 02.02.2024 से व्यथित होकर प्रस्तुत किये जाने से दोनों अपीलों का निस्तारण इस निर्णय द्वारा एक साथ किया जा रहा है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि अर्जीदारान् रतन व सच्चानन्द की ओर से किरायेदार दीपक कुमार के विरूद्ध किराया अधिकरण, सीकर के समक्ष किराया अर्जी इस आशय की प्रस्तुत की गई है कि अर्जी की मद संख्या 3 में वर्णित कमरा की छत अर्जीदारान के कब्जे एवं स्वामित्व की जरिए पंजीकृत विक्रय पत्र खरीदशुदा है। उक्त कमरा बिना छत के इस कमरे के पूर्व स्वामी श्री लादूसिंह से प्रत्यर्थी के पिता श्री बनवारीलाल द्वारा किराये पर प्राप्त किया गया था। लादुसिंह की मृत्यु के उपरान्त उनके वारिस विजेन्द्र सिंह ने उक्त परिसर का भाड़ा ₹ 180 माहवार बताकर जुलाई, 1988 तक का किराया जमा बताकर बकाया किराया प्राप्ति एवं इन्खलाय का दावा विजेन्द्र सिंह बनाम बनवारी दावा संख्या 35/2002 दिनांक 31.07.1991 को दायर किया गया था। उक्त वाद के जवाबदावा में प्रत्यर्थी के पिताजी ने उक्त किराया की राशि ₹ 180 माहवार स्वीकार की गई थी। बाद में उक्त विजेन्द्र सिंह एवं उनके भाई सुरेन्द्र सिंह के मध्य भाई बंटवारा में उक्त कमरा एवं उसकी छत सुरेन्द्र सिंह के हक व हिस्से में आ गई थी जिसकी लिखापढ़ी आपसी पारिवारिक समझौता प्रलेख दिनांक 09.09.2013 को लिखा गया था जिसके आधार पर उक्त सुरेन्द्र सिंह उक्त वाद में बतौर वादी भू–स्वामी पक्षकार संयोजित किया गया था। बाद में उक्त सुरेन्द्र सिंह पुत्र स्वर्गीय लादुसिंह ने प्रत्यर्थी के पास किरायेशुदा परिसर समस्त अधिकारों के साथ अर्जीदार को दिनांक 08.08.2016 को जरिए पंजीकृत विक्रय पत्र बेचान कर दिया था। इस प्रकार दिनांक 08.08.2016 से उक्त किरायेशुदा परिसर के भू–स्वामी अर्जीदारान हैं। पूर्व स्वामी द्वारा मय किरायेदार किरायेशुदा परिसर का सिम्बोलिक कब्जा अर्जीदार को जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रदत्त किया गया था। उक्त वर्णित दावा में भी दिनांक 26.11.2016 को उक्त सुरेन्द्र सिंह ने आवेदन पेश किया था कि उक्त परिसर उसने अर्जीदार को विक्रय कर दिया है, इसलिए वह उक्त दावा

चलाना नहीं चाहता है। तत्पश्चात् उक्त दावा दिनांक 26.11.2016 को अदम हाजरी, अदम पैरवी में खारिज कर दिया गया था। इस प्रकार उक्त परिसर के अर्जीदारान भू–स्वामी हैं तथा प्रत्यर्थी दीपक कुमार अर्जीदारान का किरायेदार है।

3. अर्जीदारान की ओर से अर्जी में आगे प्रकट किया गया है कि परिसर का किराया नवीन किराया कानून, 2003 आने के उपरान्त आज तक पुनरीक्षित नहीं हुआ है। किराया के पुनरीक्षण हेतु जुलाई, 1991 का वर्ष उपरोक्त दावा में स्वीकारोक्ति के अनुसार माना जाकर उक्त दुकान का पुनरीक्षित किराया प्रतिवर्ष पांच प्रतिशत बढ़ाया जाकर विक्रय पत्र की तारीख 08.08.2016 तक ₹ 505 माहवार होता है, जो अर्जीदारान प्राप्त करने के अधिकारी हैं। उक्त किराया अर्जीदारान को प्रत्यर्थी ने बावजूद तलब व तकाजा अदा नहीं किया है। अर्जीदारान् ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 05.01.2017 को बकाया किराया जमा कराने बाबत् बैंक खाता व विवरण सहित प्रत्यर्थी को रजिस्टर्ड सूचना भेजी थी, परन्तु नोटिस प्राप्ति के बावजूद प्रत्यर्थी ने पुनरीक्षित किराया अर्जीदारान् को न तो संदत्त किया, ना ही निवेदित किया तथा ना बैंक में जमा करवाया है। इस कारण प्रत्यर्थी द्वारा यह याचिका पेश किए जाने के दिन से लगातार 4 माह से भी काफी अधिक समय से किराया अदायगी में व्यतिक्रम कारित कर दिया है और प्रत्यर्थी विवादित परिसर से निष्कासन के योग्य हो चुका है।

4. अर्जीदारान की ओर से अर्जी में आगे प्रकट किया गया है कि परिसर 60–65 वर्षो पूर्व केवल चुने एवं पट्टियों से निर्मित किया गया था जो जीर्ण–शीर्ण होकर गिरने की कगार पर है, परिसर मानव जीवन के लिए अनुकूल नहीं होकर निवास व व्यापार के अयोग्य हो चुका है। साथ ही अर्जीदार रतन के बड़े पुत्र निर्मल को परिसर का नवीन निर्माण कर गोली–बिस्कुट का थोक व्यापार करवाने के लिए उक्त परिसर की निजी व सद्भाविक आवश्यकता है। प्रत्यर्थी ने विवादित परिसर के पास ही स्वयं के स्वामित्व की दो बहुमंजिला कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स, प्रथम विनायक कॉम्प्लेक्स व द्वितीय तारा मार्केट निर्मित कराया है जिन दोनों कॉम्प्लेक्स में करीब 120 दुकानात एवं गोदाम है, जिनमें से कुछ दुकान व गोदाम खाली है जो प्रत्यर्थी ने गोदाम के रूप में प्रयुक्त कर लिया है और प्रत्यर्थी द्वारा विवादित परिसर में स्थित अपनी हार्डवेयर की दुकान, जिसके निमित प्रत्यर्थी विवादित परिसर को गोदाम के रूप में प्रयुक्त होना अपने

जवाब नोटिस में बताया है, के लिए उक्त कॉम्प्लेक्स की खाली दुकान एवं हार्डवेयर के कार्य के लिए गोदाम के रूप में प्रयुक्त कर लिया है, इस कारण प्रत्यर्थी को परिसर की कोई आश्यकता नहीं है। विवादित परिसर दिनांक 05.01.2017 से पूर्व करीब 3 साल से बिना किसी युक्तियुक्त कारण के लगातार बंद पड़ा है और सार–सम्भाल के अभाव में बेकार हो चुका है। विवादित परिसर प्रत्यर्थी को कमरे में रूप में, अर्थात् आवासीय प्रयोजनार्थ पूर्व मालिक द्वारा किराये पर दिया गया था, परन्तु प्रत्यर्थी ने उक्त परिसर को आवासीय प्रयोजन के भिन्न गोदाम के रूप में प्रयुक्त कर पूर्णतः व्यावसायिक प्रयोजनार्थ काम में ले रहा है, इस कारण प्रत्यर्थी बेदखली योग्य हो चुका है।

5. अर्जीदार की ओर से अर्जी में आगे प्रकट किया गया है कि उपर्युक्त समस्त कारणों से परिसर का कब्जा प्रत्यर्थी से अर्जीदारान को दिलाया जावे और बकाया किराया एवं अर्जी पेश होने की तिथि से खाली होकर कब्जा प्राप्त होने तक बकाया किराया पुनरीक्षित दर से दिलवाए जाने, खर्चा मुकदमा दिलाए जाने व अन्य न्यायोचित सहायताएं दिलाए जाने का निवेदन किया गया है।

6. प्रत्यर्थी/किरायेदार की ओर से जवाब अर्जी में प्रकट किया गया है कि अर्जीदारान का नाम, पता व परिसर की अवस्थिति स्वीकार है परन्तु किरायाशुदा परिसर को दुकान होना बतलाते हुए उसे कमरा गलत रूप से दर्शित करना तथा माप–जोख व सीमाएं भी गलत दर्शाई होना बतलाया है। दुकान का वर्तमान किराया ₹ 180 माहवार अवश्य है किन्तु पुनरीक्षित किराया ₹ 505 माहवार होने का तथ्य गलत अंकित किया गया है। परिसर सदैव से व्यावसायिक दुकान/गोदाम के रूप में काम में लिया जा रहा है तथा इसके मूल स्वामी स्वर्गीय श्री लादू सिंह जी से व्यावसायिक उपयोग के लिए प्रत्यर्थी के पिता स्वर्गीय बनवारी लाल जी ने किराये पर लिया था तथा उक्त स्वर्गीय लादू सिंह जी के पुत्र विजेन्द्र सिंह द्वारा प्रस्तुत मुकदमा उनवानी विजेन्द्र सिंह बनाम बनवारीलाल मुकदमा नम्बर 35/2002 में भी किरायाशुदा परिसर को दुकान अंकित किया गया है तथा प्रत्यर्थी के पिता स्वर्गीय बनवारीलाल जी द्वारा पेश जवाब में भी परिसर को दुकान/गोदाम अंकित किया गया है।

7. प्रत्यर्थी/किरायेदार की ओर से जवाब अर्जी में आगे प्रकट किया गया है कि किरायाशुदा परिसर अर्जीदारान् द्वारा क्रय किए जाने का तथ्य, तथ्यात्मक होने

से स्वीकार है, परन्तु पूर्व वाद सुरेन्द्र सिंह द्वारा विक्रय किए जाने के आधार पर निरस्त करवाया जाना गलत है। उक्त वाद वादी विजेन्द्र सिंह की साक्ष्य बंद हो जाने तथा वाद खारिज होने की संभावना के तहत विधिक राय प्राप्त कर जानबूझ कर अदम हाजरी अदम पैरवी में निरस्त करवाया गया है। अर्जीदार के परिसर स्वामी होने बाबत् प्रत्यर्थी को कोई एतराज नहीं है। पुनरीक्षित किराया ₹ 505 माहवार होने का तथ्य किराया पुनरीक्षित नहीं करवाए जाने के कारण अस्वीकार है। अर्जीदार द्वारा जरिये वकील विधिक नोटिस दिलाया जाना स्वीकार है, परन्तु अर्जीदार रतन के देना बैंक के खाता संख्या 075610002647 में दिनांक 31 मार्च, 2017 तक किराया राशि पूर्व निर्धारित ₹ 180 माहवार से दिनांक 1 जनवरी, 2017 से 31 मार्च, 2017 तक 3 माह का ₹ 540 रूपये की राशि जमा करवा दी गयी है।

8. प्रत्यर्थी/किरायेदार की ओर से जवाब अर्जी में आगे प्रकट किया गया है कि प्रत्यर्थी पर 4 माह का किराया बकाया होने तथा डिफॉल्टर होने का मिथ्या आरोप लगाया गया है, प्रत्यर्थी पर कोई किराया राशि बकाया नहीं है। परिसर 60–65 वर्ष पुराना होना स्वीकार है, किन्तु जीर्ण–शीर्ण व गिरने की स्थिति में होने का तथ्य गलत अंकित किया गया है। अर्जीदारान् द्वारा स्वयं के पुत्र को कारोबार के लिए निजी व सद्भाविक आवश्यकता होने का तथ्य गलत अंकित किया गया है, मौके पर अर्जीदारान् की दुकान व खाली परिसर विद्यमान है जिसमें कारोबार किया जा सकता है। अर्जीदारान् द्वारा वर्णित बहुमंजिला कॉम्प्लेक्स प्रत्यर्थी ने निर्मित नहीं करवाया है, अपितु उक्त निर्माण प्रत्यर्थी के पिता स्वर्गीय बनवारीलाल जी द्वारा निर्मित करवाया गया था, जो दुकानें निर्माण के काफी वर्षों पूर्व से ही किरायेदारों के पास चली आ रही हैं। परिसर का विगत 3 वर्ष से बंद होने का तथ्य गलत अंकित किया गया है, बल्कि परिसर को प्रत्यर्थी द्वारा रोजाना खोला जाकर अपने हार्डवेयर, पेंट्स, रंग–रोगन आदि का सामान रखा व निकाला जाता है।

9. प्रत्यर्थी/किरायेदार की ओर से जवाब अर्जी में आगे प्रकट किया गया है कि विवादित परिसर को जब से किराये पर लिया गया था, तब से ही व्यावसायिक प्रयोजन से उपयोग में लिया जा रहा है। अर्जीदार के परिसर खाली करवाए जाने के समस्त आधारों को निराधार व गलत बताते हुए विशेष कथन के रूप में प्रकट किया है

कि विवादित परिसर सामान पेंट के डिब्बे, हार्डवेयर का सामान रखने के लिए गोदाम के रूप में उपयोग लिया जा रहा है, परिसर पूर्णतया सही व मानव द्वारा उपयोग किए जाने के लिए सुरक्षित है। वास्तव में अर्जीदार ने मनगढ़न्त आधार बनाकर परिसर खाली करवाने के लिए अर्जी पेश की है। प्रत्यर्थी द्वारा किराया अदायगी में कोई व्यतिक्रम नहीं किया गया है। अर्जीदार द्वारा पुनरीक्षित किराया बाबत् कोई याचिका पेश नहीं की गई थी। परिसर का लगातार बंद रहने, अर्जीदार को निजी व सद्भाविक आवश्यकता होने के तथ्य गलत अंकित किए हैं। अंत में याचिका प्रत्यर्थी को हैरान व परेशान करने के लिए पेश किया जाना अंकित करते हुए मय हर्जा–खर्चा याचिका खारिज किए जाने का निवेदन किया गया।

10. अर्जीदारान की ओर से प्रत्युत्तर में प्रकट किया गया है कि प्रत्यर्थी की ओर से जवाब गलत व आधारहीन पेश किया गया है। विवादित परिसर कमरा रूपी है जिसको प्रत्यर्थी दुकान के रूप में काम में ले रहा है। विवादित परिसर पूर्णतः क्षतिग्रस्त होकर मानव जीवन के लिए अनुपयुक्त हो चुका है, जिसका पूर्ण विवरण अर्जी में विस्तार से दिया गया है। जवाब अर्जी में वर्णित मुकदमा नम्बर 33/2002 विजेन्द्र सिंह बनाम बनवारीलाल जैरकार रहना तथा उक्त दावा दिनांक 26.11.2016 को अदम हाजरी अदम पैरवी में खारिज होना सही है, परन्तु उक्त दावा खारिज होने से पूर्व लैण्डलोर्ड ने न्यायालय में लिख कर दे दिया था कि विवादित परिसर उसने अर्जीदारान को विक्रय कर दिया है। डिफाल्ट एवं निजी सद्भाविक आवश्यकता के आधार पर कभी भी मुकदमा संस्थित किया जा सकता है। हस्तगत मुकदमा लैण्डलोर्ड की ओर से अपने अधिकारों के लिए दायर किया गया है। प्रत्यर्थी किराया अदायगी में व्यतिक्रमी हो चुका है। अर्जीदार अर्जी में वर्णित तथ्यों के अनुसार किराया का पुनरीक्षण करवा कर किराया प्राप्त करने का अधिकारी है।

11. अर्जीदारान की ओर से प्रत्युत्तर में आगे प्रकट किया गया है कि अर्जीदार को अपने पुत्र निर्मल को व्यवसाय कराने के लिए परिसर की निजी व सद्भाविक आवश्यकता है। किरायेदार मकान मालिक को अन्य जगह पर व्यापार करने के लिए निर्देशित नहीं कर सकता है तथा ना ही अर्जीदारान के पास कोई अन्य परिसर निर्मल के व्यवसाय के लिए उपलब्ध है। विवादित परिसर के ऊपर की छत अर्जीदार

की होकर विवादित परिसर क्षतिग्रस्त होने के कारण विवादित परिसर एवं छत को मिलाकर नया निर्माण वर्तमान समय के अनुसार करवा कर अर्जीदार अपने पुत्र निर्मल को व्यापार करवाकर देना चाहता है। प्रत्यर्थी ने जिन तीन दुकानों का अपने जवाब में हवाला दिया है, उक्त तीन दुकानों में से एक दुकान अर्जीदार के भाई कैलाश चंद के हिस्से में है, एक दुकान अर्जीदार सच्चानन्द एवं एक दुकान रतनलाल के हिस्से में है, दुकानों के पीछे कोई खाली जगह नहीं है तथा जो दुकान रतनलाल के हिस्से में है, उक्त दुकान पर अर्जीदार रतनलाल अपना व्यापार करता है। विवादत परिसर अर्जी पेश किए जाने से पूर्व लगातार तीन वर्षों से बंद पड़ा है, कोई कारोबार नहीं होता है। विवादित परिसर के पास ही तारा मार्केट एवं विनायक कॉम्प्लेक्स में लगभग 120 दुकानें हैं जिनमें से कुछ दुकानें प्रत्यर्थी ने विक्रय कर रखी है और उक्त कॉम्प्लेक्स की खाली दुकानें एवं गोदाम को अपने हार्डवेयर के कार्य के लिए गोदाम के रूप में प्रयुक्त कर रखा है, विवादित दुकान/परिसर को प्रत्यर्थी कभी भी नहीं खोलता है। तारा मार्केट की एक दुकान देवेन्द्र कुमार को दिनांक 20.09.2012, एक दुकान ममता को दिनांक 26.09.2016 व एक दुकान जितेन्द्र कुमार को दिनांक 20.12.2012 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र प्रत्यर्थी ने विक्रय की है। सम्पूर्ण मार्केट के विक्रय से संबंधित दस्तावेजात् एवं रिकॉर्ड प्रत्यर्थी से तलब करवाए जाने पर सम्पूर्ण स्थिति स्पष्ट हो जाएगी और दुकानात् का किराया एवं प्रीमियम से प्रत्यर्थी करीब लाख–सवा लाख रूपये कमा रहा है। अंत में जवाब अर्जी में उठाई गई प्रतिरक्षाओं को अमान्य कर अर्जीदारान की अर्जी स्वीकार किए जाने का निवेदन किया।

12. उभय पक्ष के लिखित अभिवचनों के आधार पर योग्य किराया अधिकरण द्वारा निम्न विवाद्यक विरचित किये गयेः–

(1) आया प्रत्यर्थी अर्जी पेश किए जाने से 4 माह पूर्व से ही किराया अदायगी में व्यतिक्रमी हो चुका है ? .....अर्जीदार

(2) आया अर्जीदार को अपने पुत्र निर्मल के लिए दुकान की निजी एवं सद्भाविक आवश्यकता है? ... ...अर्जीदार

(3) आया प्रत्यर्थी के पास स्वयं की कई दुकानात एवं गोदाम है, इसलिए प्रत्यर्थी को किरायेशुदा परिसर की आवश्यकता नहीं होने से उसने परिसर अर्जी पेश

किए जाने की तिथि से तीन साल से बिना किसी युक्तियुक्त कारण से बंद कर रखी है एवं परिसर को उपयोग में नहीं ले रहा है ? ... ...अर्जीदार

(4) आया अर्जीदार ने परिसर आवासीय प्रयोजन के लिए किराये पर दिया गया था तथा प्रत्यर्थी ने परिसर को व्यावसायिक कार्य में बिना अर्जीदार की सहमति के उपयोग में ले रहा है? ... ...अर्जीदार

(5) आया विवादित परिसर के सम्बन्ध में पूर्व भू–स्वामी द्वारा प्रस्तुत अर्जी संख्या 35/2002 विजेन्द्र सिंह बनाम बनवारीलाल का एवं उसके निर्णय का हस्तगत अर्जी पर क्या प्रभाव है? ... ...प्रत्यर्थी

(6) अनुतोष?

13. अर्जीदारान की ओर से अपने पक्ष के समर्थन में मौखिक साक्ष्य में ए. डब्ल्यू 1 रतनलाल, ए.डब्ल्यू 2 निर्मल थदानी व ए.डब्ल्यू 3 जितेन्द्र के बयान लेखबद्ध करवाये गये तथा दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में प्रदर्श 1 लगायत प्रदर्श 34 दस्तावेजात् प्रदर्शित करवाये गये।

14. किरायेदार की ओर से अपने पक्ष के समर्थन में एन.ए.डब्ल्यू 1 दीपक कुमार व एन.ए.डब्ल्यू 2 अखैदान के बयान लेखबद्ध करवाये गये तथा दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में प्रदर्श ए 1 लगायत प्रदर्श ए 13 दस्तावेजात् प्रदर्शित करवाये गये।

15. तत्पश्चात योग्य किराया अधिकरण द्वारा बहस अंतिम सुनी जाकर अपीलाधीन निर्णय दिनांक 02.02.2024 द्वारा अर्जीदारान की अर्जी स्वीकार की जाकर किरायेदार के विरूद्ध अपीलाधीन निर्णय व प्रमाण पत्र पारित किया गया है।

16. दोनों अपीलों में बहस उभय पक्ष सुनी गई। अपील संख्या 10/2024 के अपीलार्थी दीपक कुमार की ओर से विद्वान अधिवक्ता ने दौराने बहस तर्क दिया गया है कि अर्जीदार के पास अपने पुत्र निर्मल के लिए व्यवसाय करवाकर देने के लिए विवादित गोदाम के अलावा भी पर्याप्त परिसर तथा जगह उपलब्ध है। उक्त तथ्य अपीलार्थी/किरायेदार द्वारा प्रस्तुत जवाब अर्जी व अर्जीदार के प्रतिपरीक्षण से पूर्णतया साबित है परन्तु योग्य किराया अधिकरण द्वारा मनमाने तौर पर निष्कर्ष निकालकर अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है। अर्जीदार के पुत्र निर्मल द्वारा स्वयं को बेरोजगार बताया गया है परन्तु उक्त निर्मल अभी भी अध्ययनरत है तथा विवादित

गोदाम के पास ही स्वयं अर्जीदार के पास निर्मल को व्यापार करवाकर देने के लिए दुकान, खाली जगह व परिसर उपलब्ध है। स्वयं अर्जीदार द्वारा मूल अर्जी के जवाब में जो प्रत्युत्तर पेश किया गया है, उसके पैरा नम्बर 6 में अर्जीदार ने तीन दुकानें होना, जिसमें से एक दुकान स्वयं के पास होना स्वीकार किया है परन्तु अपनी साक्ष्य में स्वयं के पास कोई भी दुकान होने से इंकार किया गया है, इसलिए उसकी साक्ष्य पूर्णतया अविश्वसनीय है।

17. योग्य अधिवक्ता अपीलार्थी का यह भी तर्क रहा है कि अर्जीदार द्वारा अपनी सम्पूर्ण साक्ष्य में स्वयं के पास विवादित दुकान के अलावा अन्य कोई सम्पदा नहीं होने का कथन किया गया है तथा अन्य जो भी सम्पदा है, वह अपने भाई सच्चानन्द व कैलाश की होना बताया गया है परन्तु उक्त सच्चानन्द अर्जीदार के रूप में पक्षकार होते हुए भी किराया अधिकरण के समक्ष साक्ष्य हेतु पेश नहीं हुआ है ना ही उसका शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है जबकि वह समस्त तथ्यों पर अपनी साक्ष्य से किराया अधिकरण के समक्ष तथ्यों को प्रस्तुत कर सकता था। इस प्रकार अर्जीदार के पास महत्वपूर्ण साक्ष्य होते हुए भी पेश न करने के आधार पर उसके विरूद्ध अवधारणा बनानी चाहिए थी किन्तु योग्य किराया अधिकरण द्वारा कोई अवधारणा कायम नहीं की गई है। योग्य किराया अधिकरण के समक्ष कैलाश व सच्चानन्द उपस्थित नहीं हुए है तथा गवाह ए.डब्ल्यू 2 ने अपनी जिरह में स्वीकार किया है कि उसके पिताजी व चाचाजी साथ-साथ रहते हैं। उसके पिताजी उसके चाचा के साथ बैठते हैं, उसके पिताजी की कोई दुकान नहीं है तथा उक्त विवादित सम्पदा उसके पिताजी व चाची की शामलाती ही खरीदी हुई है। उक्त प्रकट तथ्यों के बावजूद योग्य किराया अधिकरण द्वारा मनमाने तौर पर तनकी संख्या 2 का निर्णय अर्जीदार के पक्ष में करने में गम्भीर कानूनी भूल की गई है।

18. योग्य अधिवक्ता अपीलार्थी का यह भी तर्क रहा है कि तनकी नम्बर 5 का विवेचन योग्य किराया अधिकरण द्वारा प्रत्यर्थी के विरूद्ध इस आधार पर किया गया है कि पूर्व में पेश अर्जी तथा वर्तमान अर्जी के तथ्य व पक्षकार भिन्न थे जबकि वास्तविक स्थिति में पूर्व में प्रस्तुत अर्जी का निर्णय दिनांक 26.11.2016 को किया गया एवं वर्तमान अर्जीदार द्वारा उक्त परिसर एक योजना के तहत दिनांक

08.08.2016 को क्रय किया गया था तथा स्वयं अर्जीदार का भाई सच्चानन्द तथा भतीजा अजय उक्त पारिवारिक समझौता पत्र में गवाह बने थे जबकि उक्त दोनों ही व्यक्ति पूर्व अर्जीदार विजेन्द्र सिंह व सुरेन्द्र सिंह के पारिवारिक व्यक्ति नहीं है। इस प्रकार उक्त पूर्व अर्जी के तमाम तथ्यों बाबत् वर्तमान अर्जीदार को जानकारी थी। साथ ही इस वर्तमान अर्जी में दुकान खरीदने की तिथि से तीन वर्ष पूर्व से ही दुकान बंद रखे जाने का भी अभिकथन किया गया है, इस कारण उक्त तनकी प्रत्यर्थी द्वारा पूर्णतया साबित की गई थी। विवादित परिसर प्रत्यर्थी द्वारा अपनी दुकान जवाहरमल मूंगीलाल के लिए गोदाम के रूप में काम में लिया जा रहा है जो प्रत्यर्थी की उक्त दुकान से महज 100–125 मीटर की दूरी पर स्थित है तथा दुकान खाली होने की दशा में प्रत्यर्थी को गम्भीर आर्थिक नुकसान होने की पूर्ण सम्भावना है तथा तुलनात्मक रूप से प्रत्यर्थी को गोदाम की अधिक आवश्यकता है। इसलिए अपीलार्थी की अपील स्वीकार की जाकर योग्य किराया अधिकरण द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय व प्रमाण पत्र अपास्त किया जावे।

19. अपील संख्या 11/2024 के अपीलार्थीगण रतन वगैरह की ओर से विद्वान अधिवक्ता का दौराने बहस तर्क रहा है कि तनकी संख्या 3 का निर्णय अपीलार्थी/भू–स्वामी के विरूद्ध किए जाने में योग्य किराया अधिकरण द्वारा तथ्यों एवं विधि की स्पष्ट भूल की गई है। विवादित परिसर किराये पर प्राप्त होने के बाद प्रत्यर्थी ने उक्त परिसर के पास ही स्वयं के स्वामित्व के दो बहुमंजिला कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स प्रथम विनायक कॉम्पलेक्स एवं द्वितीय तारा मार्केट निर्मित करवाया है जिनमें एक कॉम्पलेक्स में ही करीब 60–70 दुकानें अर्थात दोनों में करीब 120 दुकानात एवं गोदाम आदि प्रत्यर्थी द्वारा निर्मित करवाई गई है जिसमें से कुछ प्रत्यर्थी ने विक्रय कर दी है व कुछ किराये पर भी है, फिर भी तारा मार्केट एवं विनायक कॉम्पलेक्स की तल मंजिल में कुछ दुकान एवं गोदाम खाली है जिसमें प्रत्यर्थी ने गोदाम के रूप में प्रयुक्त कर लिया है। इस प्रकार प्रत्यर्थी ने विवादित परिसर के पास ही स्थित अपनी अन्य हार्डवेयर की दुकान, जिसके निमित प्रत्यर्थी विवादित परिसर को गोदाम के रूप में प्रयुक्त होना अपने जवाब नोटिस में बताता है, के लिए उक्त कॉम्पलेक्स की खाली दुकान एवं गोदाम को अपने हार्डवेयर के कार्य के लिए गोदाम के रूप में प्रयुक्त कर

लिया है। इस प्रकार प्रत्यर्थी को परिसर की कोई आवश्यकता नहीं है इसी कारण विवादित परिसर नोटिस दिनांक 05.01.2017 से पूर्व करीब 3 साल से बिना किसी युक्तियुक्त कारण के लगातार बन्द पड़ा है, सार सम्भाल के अभाव में बेकार हो चुका है। उक्त परिसर लगभग 60–65 वर्षों पूर्व केवल चूने एवं पट्टीयों आदि में निर्मित किया गया था जो जीर्ण शीर्ण होकर गिरने की कगार पर आ चुका है, प्लस्तर गिर चुका है, पट्टीयों में दरारें आ चुकी है तथा उक्त परिसर अब मानव जीवन के अनुकुल नहीं होकर निवास अथवा व्यापार के अयोग्य हो चुका है। योग्य किराया अधिकरण द्वारा अर्जीदार द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात का अवलोकन कर कोई निष्कर्ष नहीं निकाला गया है , इसलिए तनकी संख्या 3 के सम्बन्ध में योग्य किराया अधिकरण द्वारा दिया गया निष्कर्ष अपास्त किया जाकर तनकी संख्या 3 अर्जीदार/भू–स्वामी के पक्ष में निर्णित की जावे। योग्य अधिवक्ता अपीलार्थी/भू–स्वामी की ओर से अपने तर्कों के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किए गए हैंः–

(i) भूपिन्द्र सिंह भावा बनाम आशा देवी 2017 सीजे (रेंट कंट्रोल) 88

(ii) शरद कुमार बनाम कृष्ण कुमार 2017 सीजे (रेंट कंट्रोल) 403

(iii) तेज मल बनाम धनवीर सिंह भंडारी 2013 सीजे (रेंट कंट्रोल) 34

(iv) कन्हैयालाल आर्य बनाम मोहम्मद एहसान व अन्य 2025 (1) डीएनजे (एससी) 330

20. उभय पक्ष के तर्कों–वितर्कों पर मनन किया गया। योग्य किराया अधिकरण की पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों में प्रतिपादित सिद्धान्तों का सादर अध्ययन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया गया।

21. योग्य किराया अधिकरण ने प्रकरण में कुल 6 तनकियात कायम की है जिसमें तनकी संख्या 6 अनुतोष से सम्बन्धित है। तनकी संख्या 1 को अर्जीदार/भू–स्वामी की ओर से नोट प्रेस करने के कारण उक्त तनकी को अर्जीदार/भू–स्वामी के विरूद्ध तय किया गया था। योग्य किराया अधिकरण द्वारा तनकी संख्या 2 अर्जीदार के पक्ष में, तनकी संख्या 3 एवं 4 अर्जीदार के विरूद्ध एवं तनकी संख्या 5 प्रत्यर्थी के पक्ष में साबित होना मानते हुए प्रत्यर्थी/किरायेदार के विरूद्ध बेदखली की आज्ञा पारित की गई है जिससे व्यथित होकर अर्जीदार एवं किरायेदार दोनों की ओर से हस्तगत अपीलें प्रस्तुत की गई है। प्रत्यर्थी/किरायेदार दीपक कुमार की ओर से अपील संख्या 10/2024 के माध्यम

से तनकी संख्या 2 व 5 तथा अर्जीदार/भू–स्वामी रतन वगैरह की ओर से अपील संख्या 11/2024 के माध्यम से तनकी संख्या 3 को चुनौती दी गई है, इसलिए तनकी संख्या 2, 3 व 5 के सम्बन्ध में अपील अधिकरण का विनिश्चय निम्न प्रकार से हैः–

<u>तनकी संख्या 2</u>

क्या अर्जीदार को अपने पुत्र निर्मल के लिए दुकान की निजी एवं सद्भाविक आवश्यकता है? .....अर्जीदार

22. इस तनकी को साबित करने का भार अर्जीदार पर रखा गया है। योग्य किराया अधिकरण द्वारा इस तनकी का विनिश्चय अर्जीदार के पक्ष में किया गया है। अर्जीदार का मुख्य रूप से यह कथन रहा है कि विवादित परिसर लगभग 60–65 वर्ष पुराना, जीर्ण–शीर्ण एवं मानव उपयोग के लिए अनुपयुक्त हो चुका है। अर्जीदार को उक्त परिसर का नवीन निर्माण करवाकर अपने पुत्र निर्मल के लिए गोली, बिस्कुट एवं अन्य किराना वस्तुओं का थोक व्यापार प्रारम्भ करवाने के लिए निजी एवं सद्भाविक आवश्यकता है। अर्जीदार का यह भी कहना है कि निर्मल इस व्यवसाय का अनुभव रखता है, किन्तु स्वयं के नाम से कोई उपयुक्त दुकान उपलब्ध नहीं होने के कारण वह व्यवसाय प्रारम्भ नहीं कर पा रहा है। इस कारण विवादित परिसर की आवश्यकता वास्तविक, वर्तमान तथा सद्भाविक है।

23. अर्जीदार ने अपने कथन के समर्थन में ए.डब्ल्यू 1 रतनलाल, ए.डब्ल्यू 2 निर्मल तथा ए.डब्ल्यू 3 जितेन्द्र के कथन लेखबद्ध करवाए हैं। उपरोक्त तीनों ही गवाहान ने एक स्वर में यह बतलाया है कि विवादित परिसर के अतिरिक्त ऐसा कोई उपयुक्त परिसर उपलब्ध नहीं है, जहाँ निर्मल का व्यवसाय स्थापित किया जा सके। उन्होंने यह भी स्पष्ट किया है कि प्रतिवादी द्वारा जिन अन्य दुकानों का उल्लेख किया गया है, उनमें से एक भाई कैलाशचन्द के हिस्से में, दूसरी सच्चानन्द के हिस्से में तथा तीसरी पर स्वयं रतनलाल अपना व्यवसाय करते हैं। अतः वे दुकानें अर्जीदार की स्वतंत्र उपलब्ध वैकल्पिक व्यावसायिक संपत्ति नहीं मानी जा सकती।

24. दूसरी ओर प्रत्यर्थी/किरायेदार दीपक कुमार ने अपनी जवाब अर्जी एवं साक्ष्य में कहा है कि अर्जीदार के पास अन्य दुकानें एवं पर्याप्त स्थान उपलब्ध है, इसलिए निजी आवश्यकता का कथन वास्तविक नहीं है। उसने यह भी कहा है कि

निर्मल अभी अध्ययनरत है और बेरोजगार होने का कथन सही नहीं है। प्रत्यर्थी/किरायेदार का यह भी कहना है कि अर्जीदार अन्य स्थान पर भी व्यवसाय स्थापित कर सकता है, इसलिए विवादित परिसर की आवश्यकता कृत्रिम एवं मनगढ़ंत है।

25. योग्य किराया अधिकरण द्वारा उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य का मूल्यांकन करने के उपरान्त यह निष्कर्ष दिया गया है कि प्रत्यर्थी/किरायेदार ऐसा कोई ठोस दस्तावेज प्रस्तुत नहीं कर सका जिससे यह सिद्ध हो कि अर्जीदार/भू–स्वामी के पास निर्मल के व्यवसाय हेतु समान रूप से उपयुक्त एवं तत्काल उपलब्ध वैकल्पिक परिसर है। केवल यह कहना कि अर्जीदार/भू–स्वामी के पास अन्य संपत्तियाँ हैं, पर्याप्त नहीं है। प्रत्यर्थी/किरायेदार यह भी सिद्ध नहीं कर पाया है कि जिन दुकानों का उल्लेख किया गया है, वह वास्तव में अर्जीदार/भू–स्वामी के स्वतंत्र एवं उपयोग योग्य स्वामित्व में हैं।

26. अपील अधिकरण की राय में मकान–मालिक अपनी आवश्यकता का सर्वोत्तम निर्णायक होता है। यदि वह अपने पुत्र को स्वतंत्र व्यवसाय स्थापित कराना चाहता है, तो किरायेदार यह निर्देश नहीं दे सकता कि वह किसी अन्य स्थान पर व्यवसाय करे या किसी अन्य संपत्ति का उपयोग करे। अधिकरण का कार्य आवश्यकता की वास्तविकता की जाँच करना है, न कि मकान–मालिक की व्यावसायिक योजना को बदलना। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा न्यायिक दृष्टांत सरदारीलाल बनाम गजानन्द 2016 (3) आरएलडब्ल्यू 2285 (राजस्थान) व विधिक प्रतिनिधि रामदेव बनाम पुष्पा देवी व अन्य 2016 (2) आरएलडब्ल्यू 1670 (राजस्थान) में यह मत प्रतिपादित किया गया है कि मकान मालिक अपनी आवश्यकता का सर्वोत्तम निर्णायक होता है। न्यायालय यह निर्देश नहीं दे सकता कि वह किस स्थान से अपना व्यवसाय करे अथवा किस दुकान का उपयोग करे। इसी प्रकार न्यायिक नजीर सरला आहुजा बनाम यूनाईटेड इण्डिया इंश्योरेंस कम्पनी लिमिटेड (1998) 8 एससीसी 119 में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह मत प्रतिपादित किया गया है कि यदि आवश्यकता वास्तविक एवं सद्भावनापूर्ण है तो न्यायालय को मकान मालिक की व्यावसायिक योजना में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए। अन्य न्यायिक दृष्टांत राघवेन्द्र कुमार बनाम फर्म मशीनरी एण्ड कम्पनी (2000) 1 एससीसी 679 में यह मत

प्रतिपादित किया गया है कि यदि मकान मालिक यह सिद्ध कर देता है कि उसे अपने या अपने परिवार के सदस्य के व्यवसाय हेतु परिसर की वास्तविक आवश्यकता है, तो किरायेदार यह नहीं कह सकता कि मकान मालिक किसी अन्य भवन का उपयोग करे।

27. हस्तगत मामले में प्रत्यर्थी/किरायेदार एन.ए.डब्ल्यू 1 दीपक कुमार ने प्रतिपरीक्षण में यह स्वीकारोक्ति की है कि विवादित परिसर लगभग 70 वर्ष पुराना निर्मित है। इस परिसर का दीवारों का प्लस्तर डैमेज हो चुका है व परिसर जगह–जगह से जीर्ण शीर्ण हो चुका है। इस प्रकार पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य से यह स्पष्ट होता है कि अर्जीदार/भू–स्वामी विवादित परिसर का पुनर्निर्माण कराना चाहता है। यह केवल किरायेदार को किरायेशुदा परिसर से निष्कासित करने का बहाना नहीं है, बल्कि सम्पत्ति की स्थिति, प्रस्तावित निर्माण तथा पुत्र के व्यवसाय की योजना के मध्यनजर अर्जीदार/भू–स्वामी को किरायेशुदा परिसर की निजी एवं सद्भाविक आवश्यकता प्रकट होती है। प्रत्यर्थी/किरायेदार इस तथ्य को प्रभावी ढंग से खंडित नहीं कर सका है। योग्य किराया अधिकरण द्वारा अर्जीदार को अपने पुत्र निर्मल के लिए दुकान की निजी एवं सद्भाविक आवश्यकता का बिन्दू अर्जीदार/भू–स्वामी के पक्ष में साबित होने सम्बन्धी निकाला गया निष्कर्ष उचित है। अपीलार्थी/किरायेदार द्वारा अपील में यह तर्क दिया गया है कि निर्मल अभी अध्ययनरत है तथा अन्य परिसर उपलब्ध हैं, किन्तु इस अधिकरण की राय में इन तर्कों से निजी एवं सद्भाविक आवश्यकता का निष्कर्ष प्रभावित नहीं होता है। अतः उपलब्ध मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य के समग्र मूल्यांकन से यह सिद्ध होता है कि अर्जीदार अपने पुत्र निर्मल के लिए विवादित परिसर की वास्तविक, वर्तमान एवं सद्भाविक आवश्यकता स्थापित करने में सफल रहा है। प्रत्यर्थी/किरायेदार द्वारा वैकल्पिक परिसर उपलब्ध होने का तथ्य विश्वसनीय साक्ष्य से सिद्ध नहीं किया गया है। योग्य किराया अधिकरण द्वारा तनकी संख्या 2 के सम्बन्ध में निकाला गया निष्कर्ष पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य सामग्री के अनुसार पूर्णतया विधिसम्मत है, जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं है। अतः तनकी संख्या 2 अर्जीदार/भू–स्वामी के पक्ष में तथा प्रत्यर्थी/किरायेदार के विरुद्ध निर्णित की जाती है।

तनकी संख्या–3

क्या प्रत्यर्थी के पास स्वयं की कई दुकानात एवं गोदाम है, इसलिए प्रत्यर्थी को किरायेशुदा परिसर की आवश्यकता नहीं होने से उसने परिसर अर्जी पेश किए जाने की तिथि से तीन साल से बिना किसी युक्तियुक्त कारण से बंद कर रखा है एवं परिसर को उपयोग में नहीं ले रहा है?

28. इस तनकी को साबित करने का भार अर्जीदार पर रखा गया है। योग्य किराया अधिकरण द्वारा इस तनकी का विनिश्चय अर्जीदार के विरूद्ध किया गया है। अर्जीदार/भू–स्वामी का कथन रहा है कि प्रत्यर्थी/किरायेदार दीपक कुमार के स्वामित्व में विनायक कॉम्प्लेक्स एवं तारा मार्केट नाम से दो बहुमंजिला व्यावसायिक परिसर हैं, जिनमें अनेक दुकानें एवं गोदाम उपलब्ध हैं। उनमें से कुछ दुकानें विक्रय कर दी गई हैं तथा अनेक दुकानें एवं गोदाम अभी भी प्रत्यर्थी/किरायेदार के उपयोग में हैं, इसलिए प्रत्यर्थी/किरायेदार को विवादित परिसर की वास्तविक आवश्यकता नहीं है। साथ ही अर्जीदार/भू–स्वामी का यह भी आक्षेप रहा है कि विवादित परिसर लगभग तीन वर्ष से बंद पड़ा है और उसका कोई वास्तविक उपयोग नहीं हो रहा है।

29. अर्जीदार की ओर से साक्ष्य में परीक्षित ए.डब्ल्यू 1 रतनलाल अर्जीदार, ए.डब्ल्यू 2 निर्मल अर्जीदार के पुत्र एवं ए.डब्ल्यू 3 जितेन्द्र ने अपने सशपथ बयानों में कथन किया है कि विवादित परिसर अधिकांश समय बंद रहता है तथा प्रत्यर्थी/किरायेदार के पास वैकल्पिक व्यावसायिक परिसर उपलब्ध हैं। दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में फोटोग्राफ प्रदर्श 15 लगायत प्रदर्श 26 तथा प्रदर्श 33 व प्रदर्श 34 व प्रदर्श 9 व प्रदर्श 11 विक्रय पत्र प्रस्तुत कर यह प्रदर्शित करने का प्रयास किया गया है कि प्रत्यर्थी/किरायेदार ने अन्य दुकानों का निर्माण एवं विक्रय किया है। इसके विपरीत प्रत्यर्थी/किरायेदार दीपक कुमार ने अपनी जवाब अर्जी में कहा है कि विवादित परिसर प्रारम्भ से ही हार्डवेयर, पेंट एवं रंग–रोगन का सामान रखने के लिए गोदाम के रूप में उपयोग किया जाता रहा है। परिसर प्रतिदिन खोला जाता है तथा आवश्यकतानुसार सामान रखा एवं निकाला जाता है। अतः यह कहना कि परिसर तीन वर्षों से बंद पड़ा है, तथ्यात्मक रूप से गलत है। प्रत्यर्थी/किरायेदार ने यह भी कथन किया है कि जिन कॉम्प्लेक्सों का उल्लेख अर्जीदार ने किया है, उनका निर्माण उसके पिता ने कराया था

तथा अधिकांश दुकानें पहले से किरायेदारों के कब्जे में थीं या विक्रय की जा चुकी थीं, इसलिए उन परिसरों के अस्तित्व मात्र से यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता कि विवादित परिसर की आवश्यकता समाप्त हो गई है।

30. योग्य किराया अधिकरण द्वारा इस तनकी के सम्बन्ध में यह निष्कर्ष दिया गया है कि अर्जीदार द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ एवं विक्रय पत्र यह तो दर्शाते हैं कि प्रत्यर्थी/किरायेदार के पास अन्य व्यावसायिक संपत्तियाँ हैं अथवा थीं, किन्तु इससे यह स्वतः सिद्ध नहीं होता है कि वे सभी दुकानें वर्तमान में प्रत्यर्थी /किरायेदार के स्वतंत्र उपयोग हेतु उपलब्ध हैं। इसी प्रकार केवल फोटोग्राफों से यह भी निश्चित रूप से सिद्ध नहीं होता है कि विवादित परिसर लगातार तीन वर्ष तक पूर्णतः बंद रहा है किन्तु ए.डब्ल्यू 1 अर्जीदार रतन व ए.डब्ल्यू 2 निर्मल व ए.डब्ल्यू 3 जितेन्द्र ने यह स्पष्ट कथन किया है कि प्रत्यर्थी/किरायेदार के स्वामित्व एवं नियंत्रण में विनायक कॉम्पलेक्स तथा तारा मार्केट स्थित अनेक व्यावसायिक दुकानें एवं गोदाम उपलब्ध हैं।

31. प्रत्यर्थी/किरायेदार एन.ए.डब्ल्यू 1 दीपक द्वारा उसके पास अन्य परिसर उपलब्ध होने के सम्बन्ध में प्रतिपरीक्षण में किए गए कथन अत्यंत महत्वपूर्ण है। प्रत्यर्थी/किरायेदार ने अपने प्रतिपरीक्षण में यह स्वीकार किया है कि विवादित परिसर में बिजली का कनेक्शन नहीं है तथा उसने बिजली कनेक्शन के लिए कभी एप्लाई नहीं किया था। विवादित परिसर का पृथक से कोई खुली बंदी का लाईसेंस नहीं है। सेल टैक्स विभाग द्वारा सन् 1978 में दुकान का रजिस्ट्रेशन किया गया था, उस समय इस गोदाम का उल्लेख उस रजिस्ट्रेशन में किया गया था, लेकिन इस तरह का रजिस्ट्रेशन इस पत्रावली में नहीं है। मुख्य सडक पर जो दुकानें बताई गई हैं जिसमें जवाहरमल मुंगीलाल के नाम से व्यापार होता है, उससे लगभग सौ मीटर दूरी पर विनायक कॉम्पलेक्स एवं तारा मार्केट उसके द्वारा बनवाए गए हैं। तारा मार्केट तीन मंजिला है जिसमें एक मंजिल में लगभग 20 दुकानें हैं जिसमें आधी दुकानें उसकी माताजी के नाम हैं। प्रथम तल पर भी 20 दुकानें हैं। इसके पास ही विनायक कॉम्पलेक्स है जो कि तीन मंजिला है जिसमें ग्राउण्ड फ्लोर पर 12 दुकानें, प्रथम मंजिल पर एक हॉल व द्वितीय मंजिल पर दो आवासीय फ्लेट हैं। इन दोनों मार्केट में से लगभग सारी दुकानें या तो बेची हुई है या किराए पर दी गई हैं। इन दोनों मार्केट में बैसमेंट में हॉल निर्मित हैं जो उसके पिताजी

द्वारा बेचे गए हैं। तारा मार्केट की प्रथम मंजिल की 20 दुकानें खाली हैं। प्रदर्श 9 लगायत 11 एवं प्रदर्श 29 लगायत 32 उसकी सम्पदाओं के ही विक्रय पत्र हैं।

32. इस प्रकार अर्जीदार/भू–स्वामी की ओर से प्रस्तुत फोटोग्राफ एवं साक्ष्य तथा प्रत्यर्थी/किरायेदार एन.ए.डब्ल्यू 1 दीपक कुमार द्वारा प्रतिपरीक्षण में किए गए कथनों से यह साबित होता है कि प्रत्यर्थी/किरायेदार द्वारा विभिन्न व्यावसायिक परिसरों का निर्माण, विक्रय तथा उपयोग किया जाता रहा है, जिससे यह साबित होता है कि प्रत्यर्थी/किरायेदार के पास व्यवसाय संचालन एवं माल भण्डारण हेतु पर्याप्त वैकल्पिक स्थान उपलब्ध है। पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य से यह तथ्य भी साबित होता है कि विवादित परिसर दीर्घ अवधि से बंद अवस्था में था तथा उसका नियमित उपयोग नहीं किया जा रहा था। यदि वास्तव में परिसर का निरंतर गोदाम के रूप में उपयोग किया जा रहा होता तो प्रत्यर्थी/किरायेदार स्वतंत्र एवं विश्वसनीय दस्तावेजी साक्ष्य जैसे स्टॉक रजिस्टर, परिवहन अभिलेख, माल प्राप्ति अथवा वितरण संबंधी अभिलेख अथवा अन्य वस्तुनिष्ठ साक्ष्य प्रस्तुत कर सकता था। केवल मात्र मौखिक कथन स्वतंत्र पुष्टिकरण के अभाव में पर्याप्त एवं विश्वसनीय नहीं माना जा सकता है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम का उद्देश्य ऐसे किरायेदार को संरक्षण देना नहीं है जो पर्याप्त वैकल्पिक व्यावसायिक परिसर उपलब्ध होने के बावजूद किरायाशुदा परिसर को अनावश्यक रूप से अपने कब्जे में बनाए रखे तथा उसका वास्तविक उपयोग भी न करें। जब प्रत्यर्थी/किरायेदार के पास अन्य उपयुक्त दुकानें एवं गोदाम उपलब्ध हैं, तब विवादित परिसर पर उसका कब्जा बनाए रखना न्यायसंगत नहीं कहा जा सकता है।

33. इस प्रकार पत्रावली पर उपलब्ध मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य के समग्र मूल्यांकन से अर्जीदार/भू–स्वामी यह तथ्य साबित करने में सफल रहा है कि प्रत्यर्थी के पास स्वयं की अन्य दुकानें एवं गोदाम उपलब्ध हैं तथा उसने विवादित किरायाशुदा परिसर का दीर्घ अवधि तक बिना किसी युक्तियुक्त कारण के उपयोग नहीं किया है। योग्य किराया अधिकरण द्वारा तनकी संख्या 3 के सम्बन्ध में निकाला गया निष्कर्ष पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य सामग्री के अनुसार विधिसम्मत नहीं होने से अपास्त किए जाने योग्य पाया जाता है। अतः तनकी संख्या 3 अर्जीदार/भू–स्वामी के पक्ष में तथा प्रत्यर्थी/किरायेदार के विरूद्ध निर्णित की जाती है।

<u>तनकी संख्या–5</u>

आया विवादित परिसर के सम्बन्ध में पूर्व भू–स्वामी द्वारा प्रस्तुत अर्जी संख्या 35/2022 विजेन्द्र सिंह बनाम बनवारीलाल का एवं उसके निर्णय का हस्तगत अर्जी पर क्या प्रभाव है?

34. इस तनकी को साबित करने का भार प्रत्यर्थी/किरायेदार पर रखा गया है। योग्य किराया अधिकरण द्वारा इस तनकी का विनिश्चय प्रत्यर्थी के पक्ष में किया गया है, बावजूद इसके प्रत्यर्थी की ओर से इस तनकी को अपील संख्या 10/2024 के माध्यम से चुनौती देते हुए इस तनकी को प्रत्यर्थी के पक्ष में निर्णित करने का निवेदन किया गया है। चूँकि इस तनकी का विनिश्चय योग्य किराया अधिकरण द्वारा प्रत्यर्थी के पक्ष में ही किया गया है, इसलिए इस तनकी के सम्बन्ध में विवेचन किए जाने की आवश्यकता नहीं रह जाती है।

<u>तनकी संख्या 6 अनुतोष</u>

35. ऊपर किये गये विवेचन के अनुसार तनकी संख्या 2 व 3 अर्जीदार के पक्ष में निर्णित हुई है। योग्य किराया अधिकरण द्वारा तनकी संख्या 2 एवं 5 के सम्बन्ध में निकाला गया निष्कर्ष अभिवचनों एवं साक्ष्य के सही विवेचन पर आधारित होने से पुष्ट किए जाने योग्य पाया जाता है तथा तनकी संख्या 3 के सम्बन्ध में निकाला गया निष्कर्ष विधिसम्मत नहीं होने से अपास्त किए जाने योग्य पाया जाता है। फलस्वरूप अपीलार्थी/किरायेदार दीपक कुमार की ओर से प्रस्तुत अपील संख्या 10/2024 अस्वीकार की जाकर खारिज किए जाने योग्य पाई जाती है एवं अपीलार्थी/भू–स्वामी रतन एवं अन्य की ओर से प्रस्तुत अपील संख्या 11/2024 आंशिक रूप से स्वीकार किए जाने योग्य पाई जाती है तथा योग्य किराया अधिकरण, सीकर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय एवं प्रमाण पत्र दिनांकित 02.02.2024 पुष्ट किए जाने योग्य पाया जाता है।

आदेश

36. अतः अपीलार्थी/किरायेदार दीपक कुमार की ओर से प्रस्तुत अपील संख्या 10/2024 विरूद्व प्रत्यर्थी/भू–स्वामी रतन एवं अन्य अस्वीकार कर खारिज

की जाती है। अपीलार्थी/भू–स्वामी रतन एवं अन्य की ओर से प्रस्तुत अपील संख्या 11/2024 विरूद्ध प्रत्यर्थी/किरायेदार दीपक कुमार आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर योग्य किराया अधिकरण, सीकर द्वारा किराया अर्जी संख्या 03/2017 बउनवानी रतन व अन्य बनाम दीपक कुमार में पारित निर्णय व प्रमाण पत्र दिनांकित 02.02.2024 पुष्ट किए जाते हैं। अपील व्यय उभय पक्ष अपना–अपना वहन करेंगे। तद्अनुसार प्रमाण पत्र मुर्तिब हो। निर्णय की प्रति के साथ योग्य किराया अधिकरण, सीकर की पत्रावली लौटायी जावे। निर्णय की एक प्रति अपील संख्या 11/2024 उनवानी रतन एवं अन्य बनाम दीपक कुमार की पत्रावली के संलग्न की जावे।

(रूपा गुप्ता)
न्यायाधीश,
अपील किराया अधिकरण,
सीकर (राज.)

37. निर्णय आज दिनांक 07.08.2026 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(रूपा गुप्ता)
न्यायाधीश,
अपील किराया अधिकरण,
सीकर (राज.)

HARIRAM
Steno Gr. I "Authenticate document"
Digitally signed by HARIRAM
Date: 2026.08.07 16:40:13 +0530

''प्रामाणिक दस्तावेज''