UPRP010038532022

न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश–न्यायालय सं0 1, रामपुर

उपस्थितः अजय कुमार दीक्षित, (J.O. Code UP 6153)

एच०जे०एस०

सिविल विविध अपील सं0 10/2022

(रजिस्ट्रेशन सं0 12/2022)

नगरपालिका परिषद, रामपुर द्वारा अधिशासी अधिकारी, नगरपालिका परिषद, रामपुर .....अपीलार्थी/प्रतिवादी

बनाम

नावेद पुत्र श्री मौहम्मद जफर, निवासी मौहल्ला पंजाबियान, शहर व जिला रामपुर .....प्रत्यर्थी/वादी

आदेश

1– अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा यह सिविल विविध अपील, विद्वान अपर सिविल जज (अवर वर्ग), न्यायालय सं0 3, रामपुर द्वारा, मूलवाद संख्या–554/2017 नावेद बनाम नगरपालिका परिषद में पारित आदेश दिनांकित 11.05.2022 के विरुद्ध योजित की गयी है, जिसके द्वारा वादी का अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र (कागज सं० 7ग) स्वीकार किया गया है।

2– संक्षेप में अपील के आधार इस प्रकार है कि विद्वान अवर न्यायालय का आदेश दिनांकित 11.05.2022 विधि, तथ्यों एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य के विपरीत है। विद्वान अवर न्यायालय ने अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र के निस्तारण में सही प्रकिया नहीं अपनायी है। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा अपने पारित निर्णय में यह निष्कर्ष निकालना कि वादी का प्रथम दृष्टया केस है एवं सुविधा की तुला का सन्तुलन वादी के पक्ष में है तथा वादी को 7ग प्रार्थना पत्र स्वीकार नहीं किये जाने से अपूर्णीय क्षति होगी, पूर्णतया गलत एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों के विपरीत है। वास्तविकता यह है कि सिटी डिसपेन्सरी तथा इस स्थान पर पालिका की दुकानों को ध्वस्त करके उसके स्थान पर "बी अम्मा शापिंग काम्पलैक्स" का निर्माण किया गया। उक्त स्थान पर जो दुकानें पूर्व से ही जिन व्यक्तियों को आवंटित थीं, उन्हें बोर्ड के प्रस्ताव सख्या–5 (विशेष) दिनांकित 05.02.2015 के अन्तर्गत निर्धारित किराये पर निर्धारित प्रीमियम की धनराशि सहित दुकान आवंटित की जानी थी। "बी अम्मा शापिंग काम्पलैक्स" में जो दुकान के निर्माण में लागत आयी थी, उसके आधार पर अनुमानित रूप से प्रीमियम की धनराशि निर्धारित की गई थी। भूतल की दुकान की प्रीमियम की धनराशि रू० 6,00,000/– (छः लाख रूपये) प्रति दुकान तथा प्रथम तल की दुकान की प्रीमियम की धनराशि रु० 3,00,000/– (तीन लाख रूपये) प्रति दुकान निर्धारित की गई। इसी प्रकार भूतल की दुकान का किराया रु० 3,000/– (तीन हजार रूपये) प्रति दुकान तथा प्रथम तल की दुकान का किराया रु० 2,500/– (दो हजार पांच सौ रूपये) प्रति दुकान निर्धारित किया गया। प्रस्तुत वाद में प्रत्यर्थी/वादी की दुकान भूतल पर स्थित है, जिसकी प्रीमियम की धनराशि रू० 6,00,000/– (छः लाख रूपये) प्रत्यर्थी/वादी द्वारा अपीलार्थी/प्रतिवादी को

भुगतान करनी थी, जिसमें से केवल रू० 3,00,000/– (तीन लाख रूपये) की धनराशि प्रत्यर्थी/वादी द्वारा अपीलार्थी/प्रतिवादी को भुगतान की गई है। इसके अतिरिक्त प्रत्यर्थी/वादी को रू० 3,000/– (तीन हजार रूपये) प्रतिमाह की दर से किराया भुगतान करना था, जोकि भुगतान नहीं किया जा रहा है। प्रत्यर्थी/वादी को बिना प्रीमियम की सम्पूर्ण धनराशि भुगतान किये तथा बिना पूर्ण किराया भुगतान किये विवादित दुकान पर कब्जा बनाये रखने का कोई विधिक अधिकार नहीं है। नगरपालिका परिषद सार्वजनिक हितार्थ संस्था है। प्रत्यर्थी/वादी को न्यायालय के निषेधाज्ञा आदेश की आड में विवादित सम्पत्ति पर बिना किराया तथा प्रीमियम की धनराशि भुगतान किये कब्जा बनाये रखने का अधिकार प्रदान करने पर अपीलार्थी/प्रतिवादी की अपूर्णीय क्षति होगी। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा प्रश्नगत आदेश तथ्यों व परिस्थितियों पर विचार किये बिना पारित किया गया है। उपरोक्त आधारों पर अपील सव्यय स्वीकार करते हुये, विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश दिनांकित 11.05.2022 निरस्त किये जाने एवं प्रत्यर्थी/वादी द्वारा प्रस्तुत अस्थायी निषेधाज्ञा निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

3– प्रत्यर्थी की ओर से कोई लिखित आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी है, केवल मौखिक रूप से विरोध किया गया है।

4– अपीलार्थी/प्रतिवादी की ओर से सूची 6ग से मूलवाद सं0 554/2017 नावेद बनाम नगर पालिका परिषद में पारित प्रश्नगत आदेश दिनांकित 11.05.2022 की सत्य प्रतिलिपि, आदेश दिनांकित 11.05.2022 की फोर्मल आदेश की सत्यप्रतिलिपि दाखिल की गयी हैं।

5– न्यायालय द्वारा अपीलार्थी/प्रतिवादी एवं प्रत्यर्थी/वादी के विद्वान अधिवक्तागण की बहस सुनी, अपील पत्रावली एवं मूलवाद की पत्रावली का अवलोकन किया तथा प्रश्नगत आदेश दिनांकित 11.05.2022 का अवलोकन किया गया।

6– अपीलार्थी/प्रतिवादी नगरपालिका परिषद के विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क के दौरान यह कहा है कि प्रश्नगत आदेश विधि विरुद्ध है। प्रत्यर्थी /वादी द्वारा प्रश्नगत दुकान के सम्बन्ध में सम्पूर्ण प्रीमियम धनराशि का भुगतान नहीं किया गया है और न ही किराये का भुगतान किया जा रहा है और वह बिना किसी अधिकार के प्रश्नगत दुकान पर काबिज है। विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे यह भी कहा गया है कि प्रश्नगत दुकान जिस बी अम्म कॉम्पलेक्स में स्थित है, उसकी स्वामी नगरपालिका परिषद है नगरपालिका परिषद द्वारा इस कॉम्प्लेक्स का निर्माण करने के पश्चात् भूतल की दुकानों को छः लाख रुपये प्रीमियम धनराशि तथा प्रथम तल की दुकान को तीन लाख रुपये की प्रीमियम धनराशि पर आवंटित किया जाना था, इसी तरह भूतल की दुकान का किराया तीन हजार रुपये प्रतिमाह तथा प्रथम तल का किराया ढाई हजार रुपये प्रतिमाह था। प्रत्यर्थी/वादी द्वारा विद्वान विचारण न्यायालय को गुमराह करके, बिना प्रीमियम धनराशि दिये हुये, निषेधाज्ञा का आदेश प्राप्त किया गया है। प्रत्यर्थी/वादी किराये की धनराशि भी अदा नहीं कर रहा है। इसी बिन्दु पर विद्वान अधिवक्ता द्वारा कहा गया कि निषेधाज्ञा आदेश इक्यूटेबिल रिलीफ है। प्रत्यर्थी/वादी द्वारा बिना बकाया प्रीमियम धनराशि दिये हुये तथा किराया दिये बिना उसको यह अनुतोष नहीं दिया जा सकता। उपरोक्त तर्कों के आधारों पर अपील स्वीकार किये जाने की याचना की है। विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपने तर्कों के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय की विधि व्यवस्था– बालकृष्णा दत्तात्राया गलाण्डे बनाम बालकृष्ण रामभरोसे गुप्ता आदि AIR 2019 SUPREME COURT 933 प्रस्तुत की गयी है।

7– प्रत्यर्थी/वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा कहा गया है कि विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश वाद के तथ्यों के अनुकूल है। प्रत्यर्थी/वादी वादग्रस्त दुकान का अनेकों वर्षों से किरायेदार है और उसके द्वारा नियमानुसार किराया अदा किया जा रहा है। अपीलार्थी/प्रतिवादी एवं प्रत्यर्थी/वादी के मध्य कभी भी प्रीमियम की धनराशि छः लाख रुपये तय नहीं हुयी थी। अपीलार्थी प्रीमियम धनराशि को प्रत्यर्थी/वादी से अवैध रूप से वसूलना चाहता है। प्रत्यर्थी/वादी नियमानुसार किराया जमा कर रहा है। प्रत्यर्थी/वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह भी कहा गया कि प्रत्यर्थी/वादी को प्रश्नगत दुकान पर कब्जा अपीलार्थी/प्रतिवादी नगरपालिका परिषद द्वारा ही दिया गया था और वह उसका किरायेदार है। उसको अवैधानिक तरीके से बेदखल नहीं किया जा सकता। प्रत्यर्थी/वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह भी कहा गया कि इसी तरह की एक अन्य सिविल प्रकीर्ण अपील एवं सिविल अपील न्यायालय द्वारा पूर्व में गुणदोष पर निस्तारित करते हुये, नगरपालिका की अपील निरस्त की जा चुकी है। विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपने तर्कों के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय की विधि व्यवस्था– 2011(3) CIVIL COURT CASES 006(S.C.) मेघमाला आदि बनाम जी. नरसिम्हा रेड्डी आदि, विधि व्यवस्था 2004(54) ALR 725 रामे गोवडा द्वारा विधिक उत्तराधिकारी बनाम एम. वराडप्पा नायडु द्वारा विधिक उत्तराधिकारी आदि तथा 2020(3) ARC 663 Sumer vs Bator प्रस्तुत की गयी है। इसके अतिरिक्त मूलवाद सं0 541/2017 श्रीमती शहाना अख्तर बनाम नगर पालिका परिषद, रामपुर में, न्यायालय अपर सिविल जज (अवर वर्ग)–न्यायालय सं0 2, रामपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांकित 31–10–2023 एवं उक्त निर्णय के विरुद्ध दाखिल सिविल अपील सं0 41/2023 नगरपालिका परिषद, रामपुर बनाम शहाना अख्तर में, न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश/त्वरित न्यायालय सं0 2 (14 वें वित्त आयोग द्वारा सृजित), रामपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांकित 18–09–2024 की सत्य प्रतिलिपि की छाया प्रतियाँ दाखिल की गयी हैं।

8– मूलवाद की पत्रावली के अवलोकन से विदित होता है कि मूलवाद सं० 554/2017 वादी नावेद द्वारा नगरपालिका परिषद, रामपुर के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा हेतु विद्वान अवर न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया है, जिसमें वादी द्वारा स्वयं को विवादित दुकान का किरायेदार होना कहा है। वादी की ओर से मूलवाद की पत्रावली में सूचि 9ग से किराये की रसीदें क्रमशः 12ग, 13ग, 14ग व 15ग दाखिल की गयी। इन रसीदों के अवलोकन से विदित होता है कि प्रत्यर्थी/वादी नावेद खां, प्रश्नगत दुकान में किरायेदार की हैसियत से काबिज है। नगरपालिका परिषद द्वारा भी इस तथ्य से इन्कार नहीं किया गया है कि प्रत्यर्थी नावेद का प्रश्नगत दुकान में बतौर किरायेदार कब्जा नहीं है। अपीलार्थी/प्रतिवादी नगरपालिका परिषद का यह कहना है कि उसके द्वारा प्रश्नगत दुकान का किराया नहीं दिया जा रहा है और प्रीमियम की सम्पूर्ण धनराशि अदा नहीं की गयी है। अपीलार्थी द्वारा जो विधि व्यवस्था प्रस्तुत की गयी हैं, उसके तथ्य प्रस्तुत वाद के तथ्यों से भिन्न हैं। प्रत्यर्थी की ओर से इस तथ्य से, तर्क के दौरान इन्कार किया है कि उसके तथा अपीलार्थी के मध्य छः लाख रुपये प्रीमियम की धनराशि का करार हुआ था। नगरपालिका परिषद द्वारा इस सम्बन्ध में नगरपालिका के प्रस्ताव सं० 5 दिनांकित 05.02.2015 को उद्धत किया गया है। प्रत्यर्थी/वादी की ओर से उक्त प्रस्ताव से इन्कार नहीं किया गया है।

9– मूलवाद की पत्रावली के अवलोकन से विदित होता है कि मूलवाद की पत्रावली पर सूची 9ग से कागज सं0 12ग रसीद सं0 10 बुक सं0 542 दिनांकित

17–05–2016 की कार्बन प्रति प्रस्तुत की गयी है, जोकि वादी नावेद पुत्र मौ० जफर द्वारा अंकन 3,00,000/– रुपये, नगरपालिका परिषद, रामपुर में जमा करने के सम्बन्ध में है, जिससे भी यह विदित होता है कि उक्त रकम की अदायगी प्रस्ताव सं0 5 दिनांकित 05–02–2015 के पश्चात की गयी है, जिसमें शब्द P.P. का उल्लेख किया गया है, जिसके सम्बन्ध में अपीलार्थी की ओर से यह कहा गया कि शब्द P.P. का मतलब Partial Payment (आंशिक भुगतान) करने से है। इस तथ्य से प्रत्यर्थी/वादी की ओर से इन्कार नहीं किया गया है।

10– यदि प्रत्यर्थी/वादी द्वारा प्रीमियम की शेष धनराशि तथा किराया नहीं दिया गया है तो अपीलार्थी विधिक प्रक्रिया अपनाने हेतु पूर्ण रूप से स्वतंत्र है। वाद के तथ्यों के प्रकाश में प्रथम दृष्टया वाद साबित होता है। स्वीकृत रूप से प्रश्नगत दुकान पर वादी का बतौर किरायेदार कब्जा है। अतः सुविधा का सन्तुलन भी वादी के पक्ष में है। चूंकि प्रथम दृष्टया वादी का वाद स्थापित है और सुविधा का सन्तुलन भी वादी के पक्ष में है, ऐसी स्थिति में वादी को अपूर्णनीय क्षति होने की सम्भावना से इन्कार नहीं किया जा सकता। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में, प्रत्यर्थी/वादी द्वारा मूलवाद में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र 7 ग स्वीकार करते हुये, अस्थायी निषेधाज्ञा जारी किये जाने सम्बन्धी आदेश पारित करने में कोई विधिक त्रुटि कारित किया जाना नहीं पाया जाता है।

11– उल्लेखनीय है कि नगरपालिका परिषद, रामपुर द्वारा प्रस्ताव सं० 5 दिनांकित 05.02.2015 के अनुक्रम में प्रश्नगत दुकान, प्रत्यर्थी/वादी को किराये पर दी गयी है, परन्तु नगरपालिका परिषद द्वारा प्रश्नगत दुकान के सम्बन्ध में प्रीमियम की बकाया धनराशि एवं किराये की धनराशि का भुगतान, प्रत्यर्थी/वादी द्वारा न करना कहा गया है, जिसे इस मामले में पूर्ण रूप से अनदेखा भी नहीं किया जा सकता।

12– विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश दिनांकित 11.05.2022 में कोई विधिक तथा तथ्यात्मक त्रुटि नहीं पायी जाती है। अतः प्रश्नगत आदेश में हस्तक्षेप किये जाने की कोई आवश्यकता नहीं है तथा प्रश्नगत आदेश सम्पुष्ट किये जाने योग्य है। परिणामस्वरूप अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत अपील खण्डित किये जाने योग्य है।

आदेश

अपीलार्थी/प्रतिवादी नगरपालिका परिषद द्वारा प्रस्तुत यह सिविल अपील सं0 10/2022 नगरपालिका परिषद बनाम नावेद खां खण्डित की जाती है। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांकित 11.05.2022 सम्पुष्ट किया जाता है।

अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा प्रीमियम की धनराशि छः लाख रुपये में से, प्रत्यर्थी/वादी द्वारा केवल तीन लाख रुपये का भुगतान करना कहा गया है। इसके अतिरिक्त वादी द्वारा प्रश्नगत दुकान का 3,000/– रुपये प्रतिमाह किराया अदा न किया जाना भी कहा गया है। स्वीकृत रूप से प्रत्यर्थी/वादी प्रश्नगत दुकान का किरायेदार है, जिसके सम्बन्ध में नगरपालिका परिषद बोर्ड के प्रस्ताव सं० 5 (विशेष) दिनांकित 05.02.2015 पारित करना कहा गया है। ऐसी स्थिति में किरायेदार/वादी/प्रत्यर्थी का यह दायित्व है कि वह नगरपालिका परिषद, जोकि सरकारी निकाय है, की प्रश्नगत किराये वाली दुकान का निर्धारित किराया नियमित रूप से अदा करे और प्रस्ताव के अनुसार निर्धारित प्रीमियम धनराशि का सम्पूर्ण भुगतान करे।

प्रत्यर्थी/वादी नावेद खां को आदेशित किया जाता है कि वह प्रीमियम की शेष सम्पूर्ण धनराशि एवं किराये की समस्त देय धनराशि का भुगतान, पाँच समान किश्तों में, इस आदेश की दिनांक से छः माह के अन्दर, अपीलार्थी/प्रतिवादी नगरपालिका परिषद को, मूलवाद में पारित होने वाले अन्तिम निर्णय के अधीन, नियमानुसार अदा करना सुनिश्चित करे, अन्यथा की स्थिति में नगरपालिका परिषद प्रत्यर्थी/वादी को विधिक प्रक्रिया अपनाते हुये प्रश्नगत दुकान से हटाने के लिये स्वतंत्र होगी।

इस आदेश की एक प्रति, मूल अभिलेख सहित सम्बन्धित न्यायालय को अविलम्ब प्रेषित की जाये।

पक्षकार सम्बन्धित न्यायालय के समक्ष दिनांक 21.04.2026 को अग्रिम कार्यवाही हेतु उपस्थित हों।

दिनांक: 08.04.2026
PA/KDS

(अजय कुमार दीक्षित)
अपर जिला न्यायाधीश
न्यायालय सं0 1
रामपुर
J.O. Code U.P.6153

आदेश आज खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित एवं दिनांकित करके उद्घघोषित किया गया।

दिनांक: 08.04.2026

(अजय कुमार दीक्षित)
अपर जिला न्यायाधीश
न्यायालय सं0 1
रामपुर