न्यायालय अपर जिला जज, अनूपशहर (बुलन्दशहर)।

उपस्थितः अरविन्द कुमार II, (एच0जे0एस0)

रेन्ट कन्ट्रोल अपील संख्या 01 सन् 2018

CNR NO-UPBU01-000007-2018

अरूण प्रकाश सिंघल पुत्र स्वं कुलवन्त सिंह सिंघल, निवासी मौहल्ला ब्रहम्मनपुरी, कस्बा व परगना व तहसील डिबाई, जिला बुलन्दशहर।

––––अपीलार्थी/किरायेदार।

बनाम

श्रीमती कुसुम जैसवाल पत्नी ओम प्रकाश जैसवाल, निवासी मौहल्ला जोगीपाडा, कस्बा व परगना व तहसील डिबाई, जिला बुलन्दशहर।

––––भवन स्वामी/रेस्पोन्डेन्ट।

निर्णय

अपीलार्थी/किरायेदार ने यह रेन्ट कन्ट्रोल अपील अन्तर्गत धारा 22 यू0पी0 एक्ट नम्बर 13 सन 1972, न्यायालय नियत प्राधिकारी/अपर मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट, अनूपशहर जिला बुलन्दशहर द्वारा रेन्ट कन्ट्रोल वाद संख्या 01/2016 श्रीमती कुसुम जैसवाल बनाम अरूण कुमार सिघंल अन्तर्गत धारा 21 (1) (ए) यू0पी0 एक्ट नम्बर 13 सन 1972 में पारित निर्णय दिनांकित 04–12–2017 के विरूद्ध दाखिल की है। जिस प्रश्नगत निर्णय द्वारा विद्वान अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी/भवन स्वामी का रेन्ट कन्ट्रोल प्रार्थना पत्र वास्ते निर्मुक्ति विवादित दुकान स्वीकार किया तथा अपीलार्थी/किरायेदार को आदेश दिया कि वह अन्दर एक माह विवादित दुकान खाली कर उसका कब्जा प्रार्थी/भवन स्वामी को प्रदान करा दे। प्रार्थी/भवन स्वामी द्वारा दो वर्ष के किराये की धनराशि क्षतिपूर्ति के रूप में दुकान का अध्यासन रिक्त करने पर विपक्षी को अदा की जायेगी। इस निर्णय से क्षुब्ध होकर अपीलार्थी/किरायेदार ने यह रेन्ट कन्ट्रोल अपील दाखिल की है।

इस रेन्ट कन्ट्रोल अपील के सम्बन्ध में न्यायालय द्वारा उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण की बहस को सुना गया एवं प्रस्तुत अपील की पत्रावली तथा रेन्ट कन्ट्रोल वाद सं0 01 सन 2016 की संलग्न एवं तलबिदा पत्रावली का व उसमें उपलब्ध साक्ष्य का सम्यक रूप से परिशीलन किया गया।

इस प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रार्थियॉ विवादित एक किता दुकान स्थित मौहल्ला जोगीपाडा, कस्बा व परगना व तहसील डिबाई, जिला बुलन्दशहर की स्वामी व लैण्डलॉर्ड है। विवादित दुकान 26–04–1985 से पूर्व की निर्मित है। अतः विवादित दुकान यू0 पी0 एक्ट 13 सन् 1972 के प्राविधान के अन्तर्गत आती है। विवादित दुकान विपक्षी अरूण प्रकाश सिंघल की किरायेदारी में 300/–रूपये प्रतिमाह किराया तथा नगर पालिका का अतिरिक्त किराये पर है तथा विवादित दुकान का नगर पालिका कर अदा करने की जिम्मेदारी विपक्षी की है तथा विवादित दुकान का नगर पालिका कर अदा करने की जिम्मेदारी विपक्षी की है। विपक्षी ने विवादित दुकान का किराया दिनांक 01–08–2012 से आज तक का बावजूद तलब व तकाजा भी अदा नही किया है। प्रार्थियॉ के पौत्र विपिन जैसवाल आयु लगभग 26 वर्ष ने बी कॉम तक शिक्षा ग्रहण करके टेली 7.2 का डिप्लोमा पास कर लिया है और प्रार्थियॉ का पौत्र विपिन जैसवाल बेरोजगार है और विवाहित है। प्रार्थियॉ पर अपने पौत्र विपिन जैसवाल को कम्प्यूटर जॉब वर्क तथा एकाऊटिंग का कार्य करने के लिए अपनी निज की अथवा किराये की दुकान उपलब्ध नही है। जहॉ प्रार्थियॉ का पौत्र अपना कारोबार स्थापित कर सके। प्रार्थियॉ भवन स्वामी के पास कुछ 13 दुकानात है, जिसमें 11 दुकान मय विवादित दुकान के किराये पर उठी हुई है तथा एक दुकान प्रार्थी भवन स्वामी के पुत्र कृष्ण कान्त और एक दुकान प्रार्थियॉ भवन स्वामी के पुत्र मुकेश ठेकेदार के व्यवसायिक उपयोग में आ रही हैं प्रार्थियॉ भवन स्वामिनी के पास कोई भी दुकानात खाली

नही है। प्रार्थियॉ भवन स्वामिनी को पौत्र विपिन जैसवाल को कम्प्यूटर जॉब वर्क तथा एकाऊटिंग का कार्य कने के लिए विवादित दुकान की सच्ची, वास्तविक, तात्कालिक व सदभावनापूर्ण आवश्यकता है। प्रार्थियॉ ने अपने पति श्री ओम प्रकाश जैसवाल द्वारा कई बार विपक्षी को मौखिक रूप से अपने पौत्र विपिन जैसवाल की आवश्यकता के बारे में सूचित किया, परन्तु विपक्षी दुकान खाली करने में टाल मटोल करता रहा। प्रार्थियॉ भवन स्वामिनी ने अपने पौत्र विपिन जैसवाल की आवश्यकता के लिए तथा किराया अदायगी के लिए विपक्षी को अपने अधिवक्ता श्री राकेश गुप्ता द्वारा बजरिये नोटिस दिनांक 19–08–2015 द्वारा सूचित भी कर दिया जो विपक्षी पर निजी तौर से तामील हो गया लेकिन विपक्षी ने प्रार्थियॉ के नोटिस का अपने अधिवक्ता श्री कुलदीप कुमार एडवोकेट बुलन्दशहर द्वारा गलत तथ्यों पर आधारित उत्तर दिलवाया। विपक्षी ने नोटिस प्राप्ति के बाद भी प्रार्थियॉ के पौत्र विपिन जैसवाल की आवश्यकता को जानते हुए भी अपने कारोबार के लिए किसी वैकल्पिक व्यवस्था दुकान का इंतजाम नही किया और प्रार्थियॉ की सच्ची, वास्तविक, तात्कालिक, सदभावनापूर्ण आवश्यकता को जानते हुए भी पगडी के लालच में बिना किसी उचित कारण के विवादित दुकान को घेर रखा है। विवादित दुकान के खाली करने के लिए सम्भ्रान्त व्यक्तियों के समक्ष एक लाख रूपये पगडी की मांग की। विपक्षी अधिकांश दुकान बन्द रखता है और कोई कारोबार नही करता है। कठिनाईयों की तुलना करने पर विवादित दुकान के रिलीज न होने की दशा में प्रार्थियॉ को विपक्षी की अपेक्षा कही अधिक परेशानी भुगतनी पडेगी और प्रार्थियॉ के पौत्र विपिन जैसवाल का भविष्य अंधकार में हो जायेगा। अतः प्रार्थना की गयी है कि विवादित दुकान स्थित मौहल्ला जोगीपाडा डिबाई विपक्षी की किरायेदारी से उन्मुक्त करायी जाकर प्रार्थियॉ के पौत्र विपिन जैसवाल के कारोबार हेतु प्रार्थियॉ के हक में रिलीज कर दखल वाकई विपक्षी से दिलाया जाये।

विपक्षी की ओर से आपत्ति कागज संख्या 15ए प्रस्तुत करते हुए प्रार्थना पत्र के अभिकथनों से अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि प्रार्थियॉ का प्रार्थना पत्र मिथ्या तथ्यों के आधार पर बनावटी अभिकथन करते हुए प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थियॉ को कोई कारण प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का प्राप्त नही है। प्रार्थियॉ का पौत्र विपिन कुमार बिल्कुल भी बेरोजगार नही है। प्रार्थियॉ के पति ने कई वर्ष पूर्व आदर्श प्रेस के नाम से प्रिटिंग प्रेस आरम्भ की थी, जो उच्च स्तर पर चल रही है। यह प्रेस काफी विशाल भवन में चल रही है जिसमें कम्पोजिंग रूम, कम्प्यूटर रूम, प्रोसेसिंग रूम है। प्रार्थियॉ का पौत्र विपिन कुमार इस प्रेस में कम्प्यूटर कम्पोजिंग, प्रिटिंग आदि का कार्य कर रहा है। वह बेरोजगार नही है, वह कम्प्यूटर जॉव एवं एकाऊटिंग का भी कार्य वही प्रेस के भवन में करता है। मौहल्ला लोगीपाडा डिबाई में प्रार्थियॉ की मिलिकयत की 14 दुकानें है जिनका नगर पालिका संख्या 245/1 लगायत 245/13 है, जिनमें दुकान नम्बर 245/3, 245/5, 245/7, 245/10 खाली है, जोकि प्रार्थियॉ के कब्जें में है। यह दुकानों विवादित दुकान के पास ही है। प्रार्थियॉ इन खाली दुकानों में से किसी एक दुकान में अपने पौत्र को कम्प्यूटर जॉव वर्क व एकाउटिंग का कार्य करा सकती है, परन्तु प्रार्थियॉ ने इन दुकानों में अपने पौत्र विपिन को प्रस्तावित कारोबार न कराकर उसके कार्य के लिए फर्जी आवश्यकता दिखाकर झूठे गलत बनावटी कथन से यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। विपक्षी ने विवादित दुकान खाली करने के लिए कभी भी प्रार्थियॉ व उसके पति ओम प्रकाश जैसवाल से दुकान खाली करने के लिए एक लाख रूपया पगडी धन की मांग नही की उसने यह कथन बनावटी लिखा है। विपक्षी की आय का विवादित दुकान ही एक मात्र स्रोत है। विपक्षी पर 5 व्यक्तियों के पालन पोषण का भार है। विवादित दुकान से विपक्षी को बेदखल करने से उसके परिवार के भूखे मरने की नौबत आ जावेगी। विवादित दुकान

खाली न होने पर प्रार्थियॉ के पौत्र का भविष्य अंधकार मय नही होगा, वह अपना कारोबार कर रहा है। विपक्षी का विवादित दुकान में कारोबार काफी पुराना है उसको कपडे की बिक्री का कारोबार है उसकी अच्छी साख बनी है। प्रार्थियॉ के पौत्र की आवश्यकता सद्भावनापूर्ण नही है। उसके द्वारा दिया लिखित वचन धोखा है वह विवादित दुकान को विपक्षी से खाली कर व पगडी में भारी रकम लेकर किसी अन्य व्यक्तियों को ऊॅचे किराये पर देने का तैयार है। दो वर्ष के किराया का भुगतान बतौर हर्जा देना भी गलत है। प्रार्थियॉ का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है।

प्रार्थियॉ की ओर से रेप्लिका 17ए दाखिल करते हुए कथन किया है कि सुरेन्द्र कुमार माहेश्वरी से प्रार्थियॉ का कोई रिश्ता किसी प्रकार का नही है। विपक्षी की दो पुत्रियॉ तथा पत्नी उच्च पदों पर कार्यरत है, जिससे विपक्षी के परिवार के भरण पोषण में कोई कठिनाई नही है और विपक्षी पर कस्बा डिबाई के मौहल्ला महादेव में कई दुकानात खाली अवस्था में उपलब्ध है, जो पोश क्षेत्र में है, जिसमें विपक्षी अपना कारोबार कर सकता है।

प्रार्थियॉ की ओर से स्वयं के वाद के समर्थन में कुसुम जैसवाल, विपिन जैसवाल, ओम प्रकाश जैसवाल एवं सुरेन्द्र कुमार माहेश्वरी के शपथ पत्र दाखिल किये गये है, इसके अलावा प्रार्थियॉ कुसुम जैसवाल द्वारा रिजोइण्डर शपथ पत्र 37ए दाखिल किया गया है तथा विपक्षी की ओर से स्वयं विपक्षी अरूण कुमार सिंघल, संतोष कुमार, नरेन्द्र कुमार के शपथ पत्र दाखिल किये गये है। इसके अलावा विपक्षी अरूण कुमार सिंघल द्वारा काउन्टर शपथ पत्र दाखिल किया गया है।

विद्वान अवर न्यायालय के द्वारा विनिश्चय हेतु निम्नलिखित वाद बिन्दु सृजित किये गये :–

1– प्रश्नगत भवन के सम्बन्ध में पक्षकारों की सदभावी व तीव्र आवश्यकता।
2– तुलनात्मक कठिनाई।
3– वैकल्पिक व्यवस्थापन।

विद्वान अधीनस्थ न्यायालय ने उपलब्ध साक्ष्य के आधार पर विवेचना करते हुए प्रश्नगत निर्णय दिनॉकित 04–12–2017 इस आशय का पारित किया कि–

''आवेदिका का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 21 (1) उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 13 सन् 1972 स्वीकार किया जाता है। विपक्षी को आदेशित किया जाता है कि वह अन्दर एक माह प्रश्नगत दुकान रिक्त कर उसका अध्यासन वास्तविक रूप से आवेदिका को प्राप्त करा दे। आवेदिका द्वारा दो वर्ष के किराये की धनराशि क्षतिपूर्ति के रूप में, दुकान का अध्यासन रिक्त करने पर विपक्षी को अदा की जायेगी''।

उपरोक्त प्रश्नगत निर्णय से क्षुब्ध होकर अपीलार्थी/किरायेदार ने यह रेन्ट कन्ट्रोल अपील इन आधारों पर प्रस्तुत की है कि नियत प्राधिकारी का निष्कर्ष कानून व गुण दोष के विपरीत है। नियत प्राधिकारी ने यह निष्कर्ष देने में गलती की है कि उत्तरदाता पौत्र की आवश्यकता विवादित दुकान की कम्प्यूटर, लेखा व्यवसाय के लिए स्थापित है। नियत प्राधिकारी अभिलेखों को देखने में असफल रहा है और उसका निष्कर्ष मुख्यतः अग्राहण साक्ष्य व अनुमान पर आधारित रहा है। नियत प्राधिकारी इस तथ्य को देखने में असफल रहे है कि उनका केस मजबूत था। उत्तरदाता का पूरा मामला उनके द्वारा बनाया हुआ था। नियत प्राधिकारी के द्वारा सुरेन्द्र कुमार को तलब किये जाने के उत्तरदाता के प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया गया था, जिसपर उत्तरदाता के प्रार्थना पत्र को स्वीकार करके त्रुटि की है। उत्तरदाता के द्वारा अपने हेतुक को साधने के लिए तथा परेशान करने के लिए विपिन जैसवाल की फर्जी आवश्यकता दर्शायी गयी है और जिन निर्णय व विधि पर विश्वास किया गया है वह प्रस्तुत मामले पर लागू नही होते है। नियत प्राधिकारी के द्वारा

उनके द्वारा दाखिल सुसंगत निर्णयज विधियों पर ध्यान नही देकर गलती की है। तुलनात्मक कठिनाई के बिन्दु पर अपीलार्थी को निर्मुक्ति आदेश होने पर उत्तरदाता की अपेक्षा अधिक कठिनाई थी। जबकि उत्तरदाता के पास काफी खाली दुकान उनके कब्जे में थी और उनका उद्देश्य हमेशा उनको खत्म करने का रहा है। नियत प्राधिकारी ने यह अभिनिश्चय करने में गलती की है कि उत्तरदाता के स्वामित्व वाली 14 दुकानें जिसमें एक दुकान उनका पुत्र मुकेश ठेकेदार के व्यवसाय में प्रयोग कर रहा है, जबकि मुकेश डिबाई से बाहर ठेकेदारी का काम करता है। उत्तरदाता की किसी भी तरह से दुकान खाली करने की मंशा रही है। नियत प्राधिकारी के द्वारा यह गलत रूप से अभिनिश्चय किया गया है कि अपीलार्थी के पास चार दुकाने उनके कब्जे में है और नियत प्राधिकारी द्वारा तथ्यों की विवेचना सही नही की गयी है। जबकि उक्त दुकान के ना तो वह स्वामी है और न ही उनके कब्जे में है। वास्तव में उक्त दुकान आरम्भ से ही धर्मशाला की सम्पत्ति रही है। नियत प्राधिकारी द्वारा अभिवचनों से बाहर जाकर गलती की है। उत्तरदाता की फर्जी आवश्यकता के आधार पर निर्मुक्ति आदेश दिया जाना विधि की मंशा के विपरीत है। उत्तरदाता की कथित आवश्यकता अधिक लाभ कमाने के उद्देश्य से अपने उद्देश्यों की पूर्ति के लिए गढी गयी है। नियत प्राधिकारी द्वारा उसका नाम अनुप्रकाश अंकित किया गया है, जबकि उसका नाम अरूण कुमार रहा है। उपरोक्त आधारों पर नियत प्राधिकारी के द्वारा पारित किया गया आक्षेपित आदेश किसी भी प्रकार से पोषणीय नही है। अतः उपरोक्त आधार पर उसकी अपील सव्यय स्वीकार की जाकर नियत प्राधिकारी द्वारा पारित किया गया निर्मुक्ति आदेश निरस्त किया जाये।

रेस्पोन्डेन्ट/भवन स्वामी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह भी तर्क दिया गया है कि प्रश्नगत दुकान के सम्बन्ध में प्रार्थियॉ की आवश्यकता सदभावी है। विपक्षी को दुकान खाली करने में कोई कठिनाई नहीं है। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत निर्णय तथ्यात्मक व विधिक रूप से सही है। प्रस्तुत अपील बलहीन है, निरस्त किया जाये।

उभयपक्ष द्वारा किये गये अभिवचनों तथा प्रस्तुत किये गये तर्कों के आधार पर प्रस्तुत रेन्ट कन्ट्रोल अपील के निस्तारण हेतु निम्नलिखित विनिश्चायक बिन्दु बनते हैं–

1. क्या प्रश्नगत दुकान के सम्बन्ध में उत्तरदाता/प्रार्थियॉ की सच्ची व सद्भावी है ?
2. प्रश्नगत दुकान के सम्बन्ध में तुलनात्मक कठिनाई किस पक्ष की अधिक है?
3. अनुतोष?

<u>निस्तारण विनिश्चायक बिन्दु संख्या 1–</u>

क्या प्रश्नगत दुकान के सम्बन्ध में उत्तरदाता/प्रार्थियॉ की सच्ची व सद्भावी है?

प्रार्थियॉ/उत्तरदाता का इस सम्बन्ध में अपने प्रार्थना पत्र में यह कथन किया गया है कि उसके पौत्र विपिन जैसवाल आयु लगभग 26 वर्ष ने बी कॉम तक शिक्षा ग्रहण करके टेली 7.2 का डिप्लोमा पास कर लिया है और प्रार्थियॉ का पौत्र विपिन जैसवाल बेरोजगार है और विवाहित है। प्रार्थियॉ पर अपने पौत्र विपिन जैसवाल को कम्प्यूटर जॉब वर्क तथा एकाऊटिंग का कार्य करने के लिए अपनी निज की अथवा किराये की दुकान उपलब्ध नही है। जहॉ प्रार्थियॉ का पौत्र अपना कारोबार स्थापित कर सके। प्रार्थियॉ भवन स्वामी के पास कुछ 13 दुकानात है, जिसमें 11 दुकान मय विवादित दुकान के किराये पर उठी हुई है तथा एक दुकान में उसके पुत्र कृष्ण कान्त और दूसरी दुकान में उसके पुत्र मुकेश के ठेकेदारी के व्यवसायिक उपयोग में आ रही है। विपक्षी प्रश्नगत दुकान में काम नही करता है उसको बन्द रखता है और अनुचित रूप

से पगडी की मॉग करते हुए प्रश्नगत दुकान को कहने के बाबजूद भी उसके द्वारा रिक्त नही किया जा रहा है। इस तरह उसको अपने पौत्र के व्यवसाय हेतु प्रश्नगत दुकान की सच्ची व सद्भावी आवश्यकता है।

अपीलार्थी/विपक्षी की ओर से अपनी आपत्ति में प्रार्थियॉ के प्रार्थना पत्र में किये गये कथनों का खण्डन करते हुए कहा गया है कि प्रार्थियॉ का का पौत्र विपिन कुमार बेरोजगार नही है। प्रार्थियॉ के पति ने कई वर्ष पूर्व आदर्श प्रेस के नाम से प्रिटिंग प्रेस आरम्भ की थी, जो उच्च स्तर पर चल रही है। यह प्रेस काफी विशाल भवन में चल रही है जिसमें कम्पोजिंग रूम, कम्प्यूटर रूम, प्रोसेसिंग रूम है। प्रार्थियॉ का पौत्र विपिन कुमार इस प्रेस में कम्प्यूटर कम्पोजिंग, प्रिटिंग आदि का कार्य कर रहा है। वह बेरोजगार नही है, वह कम्प्यूटर जॉव एवं एकाऊटिंग का भी कार्य वही प्रेस के भवन में करता है। मौहल्ला लोगीपाडा डिबाई में प्रार्थियॉ की मिलिकयत की 14 दुकानें है जिनका नगर पालिका संख्या 245/1 लगायत 245/13 है, जिनमें दुकान नम्बर 245/3, 245/5, 245/7, 245/10 खाली है, जोकि प्रार्थियॉ के कब्जें में है। यह दुकानों विवादित दुकान के पास ही है। प्रार्थियॉ इन खाली दुकानों में से किसी एक दुकान में अपने पौत्र को कम्प्यूटर जॉव वर्क व एकाउटिंग का कार्य करा सकती है, परन्तु प्रार्थियॉ ने इन दुकानों में अपने पौत्र विपिन को प्रस्तावित कारोबार न कराकर उसके कार्य के लिए फर्जी आवश्यकता दिखाकर झूठे गलत बनावटी कथन से यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। विपक्षी ने विवादित दुकान खाली करने के लिए कभी भी प्रार्थियॉ व उसके पति ओम प्रकाश जैसवाल से दुकान खाली करने के लिए एक लाख रूपया पगडी धन की मांग नही की उसने यह कथन बनावटी लिखा है। विपक्षी की आय का विवादित दुकान ही एक मात्र स्रोत है। विपक्षी पर 5 व्यक्तियों के पालन पोषण का भार है। विवादित दुकान से विपक्षी को बेदखल करने से उसके परिवार के भूखे मरने की नौबत आ जावेगी। विवादित दुकान खाली न होने पर प्रार्थियॉ के पौत्र का भविष्य अंधकार मय नही होगा। उसके द्वारा कभी भी पगडी की मॉग नही की गयी है और इस तरह प्रार्थियॉ को अपने पौत्र के प्रस्तावित कारोबार हेतु सच्ची व सद्भावी आवश्यकता नही है।

प्रार्थियॉ ने इस सम्बन्ध में अपना सशपथ पत्र कागज संख्या 19ए में प्रार्थना पत्र में कहे गये कथनों के अनुरूप व विपक्षी की आपत्ति में आये कथनों का खण्डन करते हुए कहा गया है कि उसका पौत्र विपिन कुमार विवाहित है, बेरोजगार है और आदर्श प्रेस जिसका उसका पुत्र राकेश चला रहा है और वह उसकी निजी मिलिकियत है, जिसमें उसका पौत्र विपिन कार्य नही करता है। आदर्श प्रेस मात्र 30 वर्ग मीटर स्थान में चल रही है जो रिहायशी इलाके में है ओर उसमें उसका पुत्र राजेश जैसवाल प्रेस वर्क करता है। प्रार्थियॉ के पौत्र विपिन जैसवाल को कम्प्यूटर जॉव वर्क तथा एकाउटिंग का कार्य करने के कलिए अपनी निज की अथवा किराये की कोई दुकान उपलब्ध नही है और उनकी दुकान नगर पालिका नम्बर 245/3, 245/5, 245/7, 245/10 की कोई भी दुकानात इस समय खाली अवस्था में नही है और प्रश्नगत दुकान बाजार में स्थित होने के कारण उसके पौत्र के कारोबार हेतु बहुत उपर्युक्त है। प्रश्नगत दुकान की उसके पुत्र को सच्ची सदभावी आवश्यकता है।

प्रार्थियॉ के पौत्र विपिन जैसवाल ने अपने शपथ पत्र 20ए में यह बताया है कि वह विवाहित है, बेरोजगार है और प्रश्नगत सम्पत्ति में उसका कम्प्यूटर जॉब वर्क व एकाउटिंग का कार्य करना चाहता है और उक्त कारोबार करने हेतु कोई दुकान उपलब्ध नही है और कारोबार नही होने की बजह से परिवार का पालन पोषण करने में कठिनाई का सामना करना पड परहा है। प्रश्नगत दुकान की उसको सच्ची व सदभावी आवश्यकता है।

प्रार्थियॉ के पति ओम प्रकाश जैसवाल अपने शपथ पत्र 21ए

में यह कथन किया है कि उसके पौत्र विपिन जैसवाल ने बी कॉम तक शिक्षा ग्रहण करके टैली 7.2 का कम्प्यूटर का कोर्स कर लिया है और उसका पौत्र विवाहित है तथा इस समय बेरोजगार है। उसके द्वारा स्थापित आर्दश प्रेस में कम्प्यूटर, कम्पोजिंग प्रिटिंग तथा उसमें हो रहे किसी भी कारोबार में कोई ताल्लुक या वास्ता किसी प्रकार का नही है। उसके पौत्र पर प्रस्तावित कारोबार करने हेतु अपनी निज की अथवा किराये की कोई दुकान उपलब्ध नही है। इस तरह प्रश्नगत दुकान की उसके पौत्र को सच्ची व सदभावी आवश्यकता है।

विपक्षी अरूण कुमार सिंघल का इस सम्बन्ध में जो साक्ष्य है उसमें विपक्षी ने अपने सशपथ पत्र कागज संख्या 29ए में बताया है कि आवेदिका को अपनी दुकान की आवश्यकता अपने पौत्र विपिन जैसवाल के लिए नही है। विपिन जैसवाल आदर्श प्रेस में कम्प्यूटर का सभी कार्य व एकाउटिंग का कार्य करता है, आर्दश प्रेस उच्च स्तर पर चल रही है। यह प्रेस 30 वर्ग मीटर स्थान में नही चल रही है उसमें कम्पोजिंग रूम, कम्प्यूटर रूम व प्रोसेसिंग रूम अलग अलग बने है। कम्प्यूटर का जॉव प्रार्थियॉ का पौत्र विपिन अलग कमरे में करता है और उसी कमरे में एकाउटिंग कार्य करता है। प्रार्थियॉ का पुत्र मुकेश जैसवाल ठेकेदारी का कार्य नगर पालिका परिषद अनूपशहर में करता है, डिबाई में उसका कोई कार्य नही है, यह दुकान खाली है, प्रार्थिया यदि चाहती तो अपने पौत्र विपिन जैसवाल को उसमें कारोबार करा सकती है। प्रार्थियॉ ने अपने पौत्र की कम्प्यूटर की शिक्षा का जो प्रमाण पत्र दाखिल किया है वह फर्जी प्रतीत होता है। इस तरह प्रार्थियॉ की प्रश्नगत दुकान उसके पौत्र के कारोबार हेतु सच्ची व सदभावी नही है।

विपक्षी के साक्षी सन्तोष कुमार के शपथ पत्र कागज संख्या 30ए में यह कहा है कि प्रार्थियॉ पौत्र आदर्श प्रेस जिस भवन में चलाता है उसमे कई व्यवसायिक कमरे है, जिसमें विपिन कम्प्यूटर का कार्य करता है। कृष्ण कान्त व मुकेश कोई कारोबार नही करता है। विपक्षी के अन्य साक्षी नरेन्द्र कुमार के शपथ पत्र कागज संख्या 31बी में जो कथन किया है वह साक्षी सन्तोष कुमार के कथन की तरह ही किया गया है।

प्रार्थियॉ/उत्तरदाता के द्वारा विपक्षी व उसके साक्षीगण के साक्ष्य में आये कथनों का खण्डन करते हुए प्रतिउत्तर शपथ पत्र कागज संख्या 37ए में अपनी पूर्वक के शपथ पत्र में किये गये कथनों को दोहराते हुए कहा गया हे कि आदर्श प्रेस जिस भवन में चल रही है वह भवन 65 वर्ग मीटर का है और आदर्श प्रेस मात्र 30 वर्ग मीटर स्थान में चल रही है उसी भवन में उत्तरी भाग में उसके पुत्र राजेश जैसवाल निवास करता है, जो उसकी निजी मिलमियत है। दुकान नम्बर 245/3, 245/4, 245/5, 245/8, 245/10, 245/11 पूर्णतः खाली नही है। दुकान नम्बर 245/3 में फरीद अहमद किरायेदार है, जो जूते व चप्पलों का व्यापार करते है। दुकान नम्बर 245/4 में प्रदीप कुमार किरायेदार है जिसमें टैलरिंग का कार्य होता है। दुकान नम्बर 245/5 में मुकेश जैसवाल ठेकेदार नगरपालिका परिषद डिबाई का कार्यालय है। मकान नम्बर 245/8 में प्रार्थियॉ का निवास है। दुकान नम्बर 245/10 में विजेन्द्र पाल सिंह किरायेदार है। दुकान नम्बर 245/11 में कृष्ण कान्त का फोटो स्टेट कम्प्यूटराईज नक्शा आदि का कार्य है। प्रार्थियॉ के द्वारा विपिन जैसवाल का टेली 7.5 कम्प्यूटर का प्रमाण पत्र कगज संख्या 25सी2 दाखिल किया है और उसके द्वारा नगरपालिका परिषद डिबाई मौहल्ला महादेव के कर निर्धारण रजि0 वर्ष 01–04–2008 से 31–03–2015 तक की सत्यप्रतिलिपि दाखिल की है।

विपक्षी के द्वारा प्रार्थियॉ के इस कथन का खण्डन नही किया गया है कि प्रार्थियॉ का पौत्र विपिन जैसवाल कम्प्यूटर का कार्य नही जानता हो और वह विवाहित न हो। इस तरह स्पष्ट है कि प्रार्थियॉ का पौत्र विपिन कुमार जो बेरोजगार है और उसका अपना कोई स्वतन्त्र रूप से कारोबार का साक्ष्य भी पत्रावली पर नही है। माता पिता व संरक्षक का यह उत्तरदायी होता

है कि वह अपने पुत्र को अपने जीवन काल में कारोबार में स्थापित करें। यहॉ पर प्रार्थियॉ के द्वारा अपने पौत्र के कम्प्यूटर जॉव वर्क व एकाउटिंग के कार्य हेतु प्रश्नगत दुकान की सच्ची व सदभावी आवश्यकता बतायी गयी है। पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य से यह साबित है कि प्रार्थियॉ के पास प्रश्नगत सम्पत्ति के अलावा अन्य कोई रिक्त अथवा में उसके पौत्र के कारोबार हेतु सम्पत्ति उपलब्ध नही है और जो सम्पत्ति आवेदिका व उसके पति के पास वह वह किरायेदारों के अध्यासन में है।

आवेदिका की ओर से न्यायिक व्यवस्था 2006 (24) एल0सी0डी0 1201 सरजू प्रसाद प्रति अष्टम अपर जिला जज प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय न्यायालय द्वारा यह व्यवस्था दी गयी है कि यह स्थापित विधि है कि मकानदार अपनी आवश्यकता के निर्धारण हेतु सर्वोत्तम निर्णायक है।

न्यायिक व्यवस्था 2009 (27) एल0सी0डी0 56 अविनाश चन्द्र प्रति सप्तम अपर जिला जज में माननीय न्यायालय द्वारा यह मत व्यक्त किया गया है कि मकानदार की किरायेदारी वाली संपत्ति को मकानदार की सद्भाविक आवष्यकता के निर्धारण हेतु कंसीडर नहीं किया जा सकता।

2009 (27) एल0सी0डी0 222 श्रीमती बीवी बेगम प्रति डॉक्टर अवधेष नारायण में माननीय न्यायालय द्वारा यह मत व्यक्त किया गया है कि मकानदार की सद्भावी आवश्यकता है तो उसके हित को नजर अंदाज नहीं किया जा सकता।

2009 (27) एल0सी0डी0 849 रामचन्द्र प्रति सप्तम अपर जिला जज जिला एवं सत्र न्यायाधीश में माननीय न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया कि मकानदार के परिवार के प्रत्येक साक्ष्य को अपना स्वतंत्र रूप से व्यवसाय करने का अधिकार प्राप्त है।

मुन्ना लाल बनाम द्वितीय अपर जिला जज/फास्ट ट्रक कोर्ट, जालौन एट उरई व अन्य 2009 (74) ए एल आर 67 में माननीय न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि बालिग या विवाहित पुत्र को व्यवसाय में स्थापित करने के लिए उसकी सदभावी आवश्यकता मानी जायेगी। उसको उसके पिता के व्यवसाय में सम्मिलित होने के लिए बाध्य नही किया जा सकता। प्रत्येक भवन स्वामी को अपने पुत्र को स्वतन्त्र रूप से स्थापित करने का अधिकार प्राप्त है।

भगवान दास शर्मा व अन्य बनाम क्षितिज कान्त केसरी और अन्य 2013 (3) ए आर सी 346

ओमकार नाथ गुप्ता और अन्य बनाम नवम् अपर जिला जज कानपुर नगर व अन्य 2006 (3) ए आर सी 100

जानकी प्रसाद शर्मा बनाम अपर जिला जज, कोर्ट संख्या–2, बराबंकी और अन्य 2016 (1) ए आर सी 175

किशोरी कुमार चौरसिया बनाम श्रीमती दुर्गा देवी 2016 (2) ए आर सी 642 में माननीय न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि Bonafide need of landlord who being best judge of his requirement Londlord being rich and affiuent person would make no difference for setting his unemployed son in an independent business in this aspects, decision of this court in yadvendra Arya (reported in 2008 (1) A R C 322) and in case Shamshad Ahmad (reported in 2008 (3) A R C 532) followed Relied on.

मौहम्मद आरिफ बनाम तृतीय अपर जिला जज पीलीभीत 2005 (2) ए आर सी 793 में माननीय न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि If a person is doing business alongwith his father, then his need can not be said to be not bonafide Relied on AIR 2003 SC 780 AIR 2003 SC 532.

संजय कुमार और अन्य बनाम सुबोध कुमार और अन्य 2004 (1) ए आर सी 148 में माननीय न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि Release of shop for need of son cannot be denied he is doing business with father or with any family membr Every adult member has right to do his independent business.

इस तरह पत्रावली पर जो साक्ष्य उपलब्ध है उसके आधार पर प्रश्नगत दुकान के सम्बन्ध में प्रार्थियॉ को अपने पौत्र के व्यवसाय हेतु सच्ची व सदभावी आवश्यकता है ओर इस सम्बन्ध में विद्वान अवर न्यायालय के द्वारा जो निष्कर्ष निकाला गया है वह साक्ष्य व विधि सम्मत है।

तद्नुसार विनिश्चायक बिन्दु संख्या–1 निर्णीत किया जाता है।

<u>निस्तारण विनिश्चायक बिन्दु संख्या–2</u>

विनिश्चायक बिन्दु संख्या–2 इस आशय का बनाया गया है कि प्रश्नगत दुकान के सम्बन्ध में तुलनात्मक कठिनाई किस पक्ष की अधिक है?

इस सम्बन्ध में प्रार्थियॉ/उत्तरदाता का यह कथन है कि विपक्षी को दुकान की आवश्यकता नही है वह मात्र दुकान को घेरे हुए है। अगर प्रश्नगत सम्पत्ति निर्मुक्त नही होती है तो उसे विपक्षी की अपेक्षा अत्याधिक कठिनाई का सामना करना पडेगा। जबकि विपक्षी को दुकान खाली करने में किसी प्रकार की असुविधा का सामना नही करना पडेगा। प्रार्थियॉ के कथनों का खण्डन करते हुए विपक्षी का यह तर्क है कि उसके द्वारा अपना कारोबार प्रश्नगत संपत्ति में किया जा रहा है। इसके अलावा अन्य कोई कारोबार उनके पास नहीं है और उनके परिवार का भरण–पोषण प्रश्नगत संपत्ति पर हुए कारोबार से होता है।

पत्रावली के अवलोकन से विदित होता है कि निमुर्क्ति प्रार्थना–पत्र दिनॉक 29–01–2016 को प्रस्तुत किया गया है। निमुर्क्ति प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किए जाने पर विपक्षी के द्वारा वैकल्पिक व्यवस्था हेतु कोई गंभीर प्रयास किया गया, ऐसा कोई साक्ष्य पत्रावली पर नहीं है। उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 13 सन् 1972 की नियमावली के नियम 10 (3) के अनुसार निमुर्क्ति प्रार्थना–पत्र के प्रस्तुत किए जाने के बाद किरायेदार तुरन्त वैकल्पिक व्यवस्था हेतु प्रार्थना–पत्र देगा, उसको निमुर्क्ति प्रार्थना–पत्र के निस्तारण तक इंतजार किए जाने की आवश्यकता नहीं है। यहॉ पर यह स्पष्ट है कि विपक्षी के द्वारा निर्मुक्ति प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने के बाद वैकल्पिक दुकान हेतु सक्षम प्राधिकारी के यहॉ कोई प्रार्थना पत्र नही दिया है। ऐसा नही करने पर यह अवधारण की जायेगी कि प्रार्थियॉ की अपेक्षा विपक्षी को कठिनाई कम है।

प्रार्थियॉ के द्वारा विवादित सम्पत्ति के आस पास बाजार में विभिन्न दुकानों का उपलब्ध होना बताया गया है और यह कहा गया है कि विपक्षी इन दुकानों को किराये पर ले सकता है या खरीद सकता है। प्रतिउत्तर शपथ पत्र कागज संख्या 37ए में कथन किया गया है कि डॉक्टर सुरेश चन्द्र सिंह के भागीरथी काम्पलैक्स और भण्डारी कॉम्पलैक्स में कई दुकानातें किराये हेतु आज भी उपलब्ध है तथा शरद बाटा वालों के मार्केट में दो दुकानें किराये हेतु उपलब्ध होना बताया गया है। विपक्षी चाहे तो उन वर्णित दुकानों में से कोई भी दुकान किराये पर ले सकता है।

यहॉ पर यह भी उल्लिखनीय है कि विपक्षी ने प्रश्नगत दुकान में रेडीमेड गारमेंन्ट का कारोबार करना बताया है लेकिन इस सम्बन्ध में उनके द्वारा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नही किया है। जिससे यह दर्शित होता कि विपक्षी के द्वारा प्रश्नगत दुकान में व्यवसाय किया जा रहा है।

विपक्षी के द्वारा वैकल्पिक व्यवस्था हेतु गंभीर प्रयास न करने पर यह माना जायेगा कि उसको तुलनात्मक कठिनाई आवेदिका की अपेक्षा अधिक नहीं है। इसी तरह का मत न्यायिक व्यवस्था सलीम खान प्रति चतुर्थ अपर

जिला जज झांसी व अन्य 2006 (64) ए0एल0आर0 390, बुकाड़ा प्रति जी0 आर0 मुगाड़ा 2006 (63) ए0एल0आर0 438 (एस0सी0) में मा0 न्यायालय द्वारा व्यक्त किया गया है।

प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थियॉ का पुत्र, जो कि युवा है, बेरोजगार है और विवाहित है, यदि प्रश्नगत संपति को निर्मुक्त नहीं किया जाता है तो उसका भविष्य अंधकारमय हो जायेगा, जबकि प्रश्नगत संपत्ति की निमुर्क्ति होने की स्थिति में विपक्षी को प्रार्थियॉ की तुलना में कम कठिनाई होगी। इस तरह तुलनात्मक कठिनाई विपक्षी की अपेक्षा प्रार्थियॉ के पक्ष में प्रबल है। इस सम्बन्ध में विद्वान अवर न्यायालय के द्वारा निकाला गया निष्कर्ष साक्ष्य व विधि सम्मत है।

तद्नुसार विनिश्चायक बिंदु संख्या–2 निस्तारित किया जाता है।

<u>निस्तारण विनिश्चायक बिंदु संख्या–3</u>

विनिश्चायक बिंदु संख्या–3 अनुतोष के सम्बन्ध में है। विनिश्चायक बिन्दु संख्या–1 व 2 के विवेचन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत संपत्ति की आवेदिका को सच्ची व सद्भाविक आवश्यकता है और तुलनात्मक कठिनाई भी आवेदिका के पक्ष में है। इस सम्बन्ध में विद्वान अवर न्यायालय का अभिनिर्धारण तथ्यात्मक व विधिक के अनुरूप है।

इस प्रकार विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांकित 04–12–2017 में किसी प्रकार की कोई विधिक त्रुटि नही है और विद्वान अवर न्यायालय द्वारा कारण दर्शित करते हुए प्रश्नगत निर्णय पारित किया गया है, जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नही है। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित निर्णय की पुष्टि किये जाने योग्य है। अतः अपीलार्थी/विपक्षी द्वारा प्रस्तुत रेन्ट कन्ट्रोल अपील अपील बलहीन है और सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है।

<u>आदेश</u>

प्रस्तुत रेन्ट कन्ट्रोल अपील सव्यय निरस्त की जाती है। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांकित 04–12–2017 की पुष्टि की जाती है। विद्वान अवर न्यायालय का अभिलेख वापिस किया जाये।

दिनॉक 11–03–2019

(अरविन्द कुमार II)
अपर जिला जज,
अनूपशहर (बुलन्दशहर)।

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

दिनॉक 11–03–2019

(अरविन्द कुमार II)
अपर जिला जज,
अनूपशहर (बुलन्दशहर)।

रेस्पोन्डेन्ट/भवन स्वामी की ओर माननीय न्यायालय की निम्नलिखित विधि व्यवस्थाए दाखिल की गयी है। माननीय न्यायालय की सम्मानित विधि व्यवस्थओं का मेरे द्वारा सम्मान पूर्वक अवलोकन किया गया।

1— मुन्ना लाल बनाम द्वितीय अपर जिला जज/फास्ट ट्रक कोर्ट, जालौन एट उरई व अन्य 2009 (74) ए एल आर 67 में माननीय न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि बालिग या विवाहित पुत्र को व्यवसाय में स्थापित करने के लिए उसकी सदभावी आवश्यकता मानी जायेगी। उसको उसके पिता के व्यवसाय में सम्मिलित होने के लिए बाध्य नही किया जा सकता। प्रत्येक भवन स्वामी को अपने पुत्र को स्वतन्त्र रूप से स्थापित करने का अधिकार प्राप्त है।

2— भगवान दास शर्मा व अन्य बनाम क्षितिज कान्त केसरी और अन्य 2013 (3) ए आर सी 346

3— ओमकार नाथ गुप्ता और अन्य बनाम नवम् अपर जिला जज कानपुर नगर व अन्य 2006 (3) ए आर सी 100

4— जानकी प्रसाद शर्मा बनाम अपर जिला जज, कोर्ट संख्या—2, बराबंकी और अन्य 2016 (1) ए आर सी 175

5— किशोरी कुमार चौरसिया बनाम श्रीमती दुर्गा देवी 2016 (2) ए आर सी 642 में माननीय न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि Bonafide need of landlord who being best judge of his requirement Londlord being rich and affiuent person would make no difference for setting his unemployed son in an independent business in this aspects, decision of this court in yadvendra Arya (reported in 2008 (1) A R C 322) and in case Shamshad Ahmad (reported in 2008 (3) A R C 532) followed Relied on.

6— मौहम्मद आरिफ बनाम तृतीय अपर जिला जज पीलीभीत 2005 (2) ए आर सी 793 में माननीय न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि If a person is doing business alongwith his father, then his need can not be said to be not bonafide Relied on AIR 2003 SC 780 AIR 2003 SC 532.

7— मंगल सेन बनाम अपर जिला जज और अन्य 1977 (यू0 पी0) आर सी सी 122 में माननीय न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि Landlor having other tenants in other accommodation the liolce is of the landlord as to which accommodation he needs.

8— संजय कुमार और अन्य बनाम सुबोध कुमार और अन्य 2004 (1) ए आर सी 148 में माननीय न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि Release of shop for need of son cannot be denied he is doing business with father or with any family membr Every adult member has right to do his independent business.

9— मौहम्मद हुसैन बनाम Vl अपर जिला जज, बरेली और अन्य 2004 (2) ए आर सी 823 में माननीय न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि Participation in the family business is no ground to refuse the release Tenant petitioner did not show that he made any efforts to search for alternative accommodation after filing of the release.

10— सुशील कुमार अग्रवाल बनाम अपर जिला जज/स्पेशल जज एस.सी. /एस.टी. एक्ट वाराणसी और अन्य 2009 (1) ए आर सी 136 में माननीय

न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि Tenant cannot dictate the landlord as to how he can satisfy his need without disturding the tenant career of a young educated person cannot be guided as per desire of the tenant Goodwill of a shop keeper or businessman would not play any where like flowers scent.

11— राजेन्द्र कुमार अग्रवाल बनाम Vl अपर जिला जज लखनऊ और अन्य 2014 (1) ए आर सी 114 में माननीय न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि Availability of less suitable accommodation to tenamt as specified, held, no geound to reject release application.

12— अरविन्द कुमार मिश्रा बनाम जितेन्द्र कुमार गुप्ता और अन्य 2016 (1) ए आर सी 634 में माननीय न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि Re-spondent/tenant has got a shop in his possession If the factors mentioned mentioned in Rule 16 are taken into consideration tenancy though is old nothing on record to show any real efforts mede dy tenant to find another accommodation since the date of moving release application.

13— कुशल कुमार गुप्ता बनाम बिशन प्रसाद और अन्य 2006 (1) ए आर सी 73 में माननीय न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि Tenant did not make any search for alternative accommodation Sufficient to tilt the balance of comparative hardship.