न्यायालय प्रथम अपर जिला जज, काशीपुर, जिला उधमसिंह नगर।

उपस्थितः मनोज गर्ब्याल,
एच.जे.एस.

खफीफा निगरानी संख्या 108/2024 (66/2024),
CNR No. UKUS050010502024

सिंह स्वरूप भारती पुत्र शंकर लाल भारती, निवासी भारती पी.सी.ओ. दुकानदार, सुभाषनगर, पुराना डाकखाना बाजपुर, जिला उधमसिंह नगर।

....................**निगरानीकर्ता/प्रतिवादी**

प्रति

1. **(मृतक) श्रीमती राजेन्द्र कौर** पत्नी स्व0 सुरेन्द्र सिंह,
2. **गुरविन्दर सिंह**,
3. **गुरदीप सिंह,**
4. **सुखविन्दर सिंह** पुत्रगण स्व0 सुरेन्द्र सिंह,

निवासीगण सुभाषनगर, पुराना डाकखाना, बाजपुर, जिला उधमसिंह नगर।

.................**प्रत्यर्थीगण/वादीगण**

उपस्थित विद्वान अधिवक्ता :
निगरानीकर्ता/प्रतिवादी की ओर से : श्री सुरेन्द्र सक्सैना,
प्रत्यर्थीगण/वादीगण की ओर से : श्री प्रदीप अग्रवाल

11.08.2026

निर्णय

1. प्रस्तुत खफीफा निगरानी, निगरानीकर्ता द्वारा लघु वाद संख्या 03/2017, सुरेन्द्र सिंह प्रति सिंह स्वरूप भारती में विद्वान विचारण न्यायालय सिविल जज सी.डि., काशीपुर द्वारा पारित आदेश दिनांकित 26.11.2024 के विरूद्ध संस्थित की है, जिसमें विद्वान विचारण न्यायालय सिविल जज सी0डि0, काशीपुर द्वारा पारित आदेश व डिक्री दिनॉक 26.11.2024 में वादीगण का वाद आज्ञप्त किया गया।

2. संक्षेप में प्रस्तुत मामले में प्रश्नगत मामले में निगरानीकर्ता/प्रतिवादी (जिसे आगे निर्णय में **निगरानीकर्ता** कहा जायेगा) तथा प्रत्यर्थीगण/वादीगण (जिसे आगे निर्णय में **प्रत्यर्थीगण** कहा जायेगा) प्रत्यर्थीगण द्वारा निगरानीकर्ता के विरूद्व एक खफीफा वाद वास्ते वसूली किराया आदि व बेदखली दुकान

दिनांक 20.03.2017 को योजित किया गया। निगरानीकर्ता द्वारा अपने जवाबदावा दिनांकित 22.08.2017 से प्रत्यर्थीगण को विवादित सम्पत्ति का सहस्वामी व मकान मालिक स्वीकार किया गया है। तद्उपरान्त पक्षकारगण द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत किए गए तथा पत्रावली पर बहस पूर्ण की गयी। दिनांक 26.11.2024 को विचारण न्यायालय द्वारा निर्णय पारित करते हुए प्रत्यर्थीगण का वाद सव्यय आज्ञप्त किया गया, जिससे क्षुब्ध होकर निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत खफीफा निगरानी प्रस्तुत की गयी।

3. निगरानीकर्ता द्वारा वर्तमान निगरानी इस आधार पर प्रस्तुत किया गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय का का आदेश दिनांकी 26.11.2024 पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य के विपरीत होने के कारण सव्यय निरस्त होने योग्य है। विद्वान विचारण न्यायालय में निगरानीकर्ता ने अपना दस्तावेजी साक्ष्य एवं मौखिक साक्ष्य से यह भली भॉति साबित कर दिया था कि प्रश्नगत दुकान वर्ष 1985 से पूर्व की बनी है, परन्तु विद्वान विचारण न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण तथ्य की अनदेखी कर कानूनी भूल की है। इस आधार पर विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश तारीखी 26.11.2024 सव्यय निरस्त होने योग्य है। विद्वान विचारण न्यायालय में निगरानीकर्ता ने दावे की प्रथम तिथि पर समस्त किराया आदि जमा कर दिया था, परन्तु इस महत्वपूर्ण तथ्य की अनदेखी कर विद्वान विचारण न्यायालय ने कानूनी भूल की है, इस आधार पर भी विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश त्रुटिपूर्ण विधि विरूद्व होने के कारण सव्यय निरस्त होने योग्य है। विद्वान विचारण न्यायालय में नगर पालिका बाजपुर के गजट नोटिफिकेशन की प्रति दाखिल की, जिस पर स्पष्ट रूप से लिखा था कि पूर्व में यह दुकानें टाऊन ऐरिया में आती थी, जिस पर टैक्स नहीं लगता था, परन्तु इस महत्वपूर्ण तथ्य के बारे में ना लिखकर व अनदेखी कर कानूनी भूल की है। निगरानीकर्ता ने अपना जवाब नोटिस कागज संख्या 46ग से यह भली भॉति साबित कर दिया था कि प्रश्नगत दुकानों पर नवनिर्माण नहीं हुआ है, बल्कि जीर्ण उधार हुआ है, परन्तु इस महत्वपूर्ण तथ्य की अनदेखी कर विद्वान विचारण न्यायालय ने कानूनी भूल की है। यहां पर यह लिखना भी आवश्यक है कि विपक्षी ने प्रश्नगत दुकान का ना तो बैनामा दाखिल किया, ना ही नक्शा दाखिल किया, जिससे यह पता

चले कि प्रश्नगत दुकान वर्ष 1994–95 की बनी है, परन्तु इस महत्वपूर्ण तथ्य की अनदेखी कर विद्वान विचारण न्यायालय ने कानूनी भूल की है। विपक्षी विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांकित 26.11.2024 के अनुपालन में निगरानीकर्ता को प्रश्नगत दुकान से बेदखल करने के प्रयास में है, इस कारण दौरान निगरानी विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांकित 26.11.2024 स्थगित होने योग्य है। निगरानी अन्दर मियाद है। अतः निगरानीकर्ता की निगरानी स्वीकार कर विद्वान विचारण न्यायालय का आदेश दिनांक 26.11.2024 निरस्त किए जाने की याचना की गयी।

4. इस न्यायालय द्वारा उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण के तर्को को सुना गया तथा इस पत्रावली एवं विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली का सम्यक् परिशीलन किया गया।

<u>निष्कर्ष</u>

5. प्रत्यर्थीगण के वादपत्र के अनुसार सुरेन्द्र सिंह (मृतक) वादी एक किता दुकान बाके सुभाषनगर, पुराना डाकखाना, वार्ड नं0 8, बाजपुर जिला उधम सिंह नगर, जिसके पूरब में कूंचा, पश्चिम मकानियत वादी, उत्तर गेट वादी व दक्षिण दीगर दुकान वादी है, का मालिक व लैण्डलॉर्ड है जिस दुकान में निगरानीकर्ता, प्रत्यर्थीगण का किरायेदार बशरह मु0 500/–रूपये प्रतिमाह के हिसाब से माह–दर–माह का चला आता था। दौराने मुकदमा वाद में मूल वादी श्री सुरेन्द्र सिंह का दिनांक 15.05.2017 को स्वर्गवास हो गया है और प्रत्यर्थी नं0 1/1 लगायत 1/4 इनके वारिसान हैं और वादग्रस्त दुकान के मालिक व लैण्डलॉर्ड हैं, जिन्हे वाद को आगे चलाने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। निगरानीकर्ता की किरायेदारी दुकान जिस सम्पूर्ण भवन में स्थित है उस भवन में सर्वप्रथम उत्तर की ओर नवनिर्माण वर्ष 1990 में हुआ जिस उत्तर हिस्से का मालिक मृतक वादी का भाई बलविन्दर सिंह है। तद्परान्त दक्षिण ओर वादग्रस्त दुकान तथा दीगर चार दुकानें वर्ष 1994–95 में मृतक वादी द्वारा निर्मित करायी गयी, जिनका प्रथम कर–निर्धारण वर्ष 1996–97 में हुआ। निर्माण के पश्चात् वादग्रस्त दुकान सर्वप्रथम प्रतिवादी को ही किराये पर दी गयी। चूंकि वादग्रस्त दुकान का प्रथम कर–निर्धारण वर्ष 1996–97 में हुआ, लिहाजा वादग्रस्त दुकान पर यू.पी. एक्ट 13 सन् 1972 के प्राविधान

लागू नहीं होते हैं। मृतक वादी का निगरानीकर्ता की ओर माह अक्टूबर 2013 से किराया बशरह उपरोक्त बाकी चला आता था, जो निगरानीकर्ता ने मृतक वादी को बावजूद तलब व तकाजो के अदा नहीं किया। लिहाजा मृतक वादी द्वारा प्रतिवादी को दिनांक 09.02.2017 का लिखित नोटिस दिनांक 10.02.2017 को रजिस्टर्ड डाक से अपने अधिवक्ता की मार्फत भिजवाया गया और नोटिस से बकिया किराये की मांग तो की ही, साथ ही निगरानीकर्ता की दुकान से किरायेदारी भी समाप्त कर दी, जो नोटिस निगरानीकर्ता पर दिनांक 11.02.2017 को तामील भी हो गया, लेकिन बावजूद तामीली नोटिस निगरानीकर्ता द्वारा मृतक वादी को नोटिस का गलत झूठा जवाब दिया, न कोई किराया अदा किया गया और न उसने दुकान ही खाली कर उसका कब्जा मृतक वादी को दिया। नोटिस तामीली के पश्चात् 30 दिन यानि दिनांक 13.03.2017 तक निगरानीकर्ता किरायेदार रहा। तदोपरान्त बेजा आबाद चला आ रहा है। उपरोक्त प्रकार मृतक वादी का निगरानीकर्ता की ओर दिनांक 01.10.2013 से दावे के दिन तक का किराया व मुआवजा इस्तेमाल कुल मु0 20650/—रूपये बाकी चला आता है।

6. निगरानीकर्ता की ओर से जवाबदावा कागज संख्या 23क दाखिल कर कथन किया गया कि वादी का किरायेदार मु0 500/—रूपये प्रतिमाह के हिसाब से माह—दर—माह का चला आना स्वीकार किया है तथा कहा कि जिस भवन में प्रश्नगत दुकान बनी है वह सन् 1985 से पूर्व की बनी है। प्रश्नगत दुकान में यू.पी.एक्ट 13 सन् 1972 के प्रावधान लागू होते हैं। निगरानीकर्ता के ऊपर प्रश्नगत दुकान का कोई भी किराया वाजिब नहीं था। चूंकि प्रत्यर्थीगण, निगरानीकर्ता को किराये की रसीद नहीं देते थे इसी कारण गलत नोटिस किराया बाकी दिखलाते हुए निगरानीकर्ता को प्रत्यर्थीगण ने प्रेषित कराया था, जिसका सही जवाब निगरानीकर्ता ने प्रत्यर्थीगण को अपने अधिवक्ता के माध्यम से प्रेषित कराया था और निगरानीकर्ता हरगिज प्रश्नगत दुकानियत से काबिले बेदखली नहीं है। आगे कथन किया कि प्रत्यर्थीगण ने मौजूदा वाद गलत तथ्यों पर योजित किया है जो निरस्त होने योग्य है। निगरानीकर्ता ने स्व0 सुरेन्द्र सिंह को प्रश्नगत दुकान का समस्त किराया अदा कर दिया था, चूंकि सुरेन्द्र सिंह किराये लेने के पश्चात् कोई रसीद नहीं देते

थे परन्तु निगरानीकर्ता उपरोक्त किराया अदा करने के बाद डायरी में लिख लेता था यानि निगरानीकर्ता के उपर प्रत्यर्थीगण का कोई भी किराया वाजिब नहीं था परन्तु स्व0 सुरेन्द्र सिंह ने मौजूदा वाद निगरानीकर्ता के उपर बकिया किराया दिखाते हुए गलत तथ्यों पर योजित किया है। फिर भी निगरानीकर्ता ने प्रथम तिथि पर अक्टूबर 2013 से मई 2017 तक का किराया 500/—रूपये प्रतिमाह के हिसाब से 44 माह का 22000/—रूपये ब्याज 09 प्रतिशत 3712/—रूपये अधिवक्ता फीस 1465/—रूपये कोर्टफीस 2515/—रूपये खर्चा मुकदमा 500/—रूपये अन्य खर्चा 200/—रूपये कुल 30392.50 रूपये न्यायालय की अनुमति से जमा कर दिये हैं जिसका निगरानीकर्ता लाभ प्राप्त करने का अधिकारी है। दौराने वाद सुरेन्द्र सिंह की मृत्यु हो गयी है और उनके पुत्रगण विदेश में रहते हैं और उन्हें मौजूदा दुकान की आवश्यकता नहीं है और दूसरी तरफ प्रश्नगत दुकान ही निगरानीकर्ता की आय का साधन है जिसकी आय से निगरानीकर्ता अपने परिवार का पालन पोषण करता है। सुरेन्द्र सिंह ने प्रश्नगत दुकान के अलावा अन्य दुकानदारों के विपरीत भी वाद योजित किया था और उनसे राजीनामा कर लिया और वह दुकानें भी एक साल के अन्दर खाली हो जायेगी। जब निगरानीकर्ता ने प्रश्नगत दुकान किराये पर ली थी उस समय प्रश्नगत दुकान का किराया कम था। चूंकि अब बाजपुर शहर में आवाजाही काफी बढ़ गयी है और दुकानों की किराये की दरों में काफी बढ़ोतरी हुई है और प्रश्नगत दुकान की किराये की कीमत भी काफी बढ़ गयी है इसी कारण वादीगण ने गलत तथ्यों पर निगरानीकर्ता से प्रश्नगत दुकान खाली कराकर किसी अन्य व्यक्ति को उंची पगड़ी प्राप्त कर एवं उच्च किराये पर देने की गरज से मौजूदा वाद प्रस्तुत किया है, जो निरस्त होने योग्य है।

7. वादी द्वारा मौखिक साक्ष्य के रूप में **पी0डब्ल्यू0 01 के रूप में गुरदीप सिंह** को परीक्षित कराया।

8. प्रत्यर्थीगण द्वारा अपने कथनों के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में सूची 6ग से नोटिस दिनॉकित 09.02.2017 कागज सं0 7ग, रजि0 रसीद व ए.डी. कार्ड कागज सं0 8ग, नगर पालिका परिषद, बाजपुर के गृहकर

निर्धारण की प्रमाणित प्रति कागज सं0 25क/5 लगायत 25क/10 आदि दस्तावेज दाखिए किए गए।

9. निगरानीकर्ता द्वारा मौखिक साक्ष्य में **डी0डब्ल्यू0 01 के रूप में सिंह स्वरूप भारती, डी.डब्ल्यू. 02 बलवीर सिंह एवं डी.डब्ल्यू. 03 अरूण कुमार** को परीक्षित कराया गया।

10. निगरानीकर्ता की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य में सूची 30ग से धनराशि जमा करने का चालान फार्म कागज सं0 31ग, सूची 35ग से धनराशि जमा करने का चालान फार्म कागज सं0 36ग, सूची कागज सं0 45ग से जवाब नोटिस कागज सं0 16.03.2017 कागज सं0 46ग, स्पीड पोस्ट लिफाफा कागज सं0 47ग आदि दस्तावेज दाखिए किए गए।

11. विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा निर्णय के स्तर पर न्यायपूर्ण निस्तारण हेतु निम्न अवधार्य बिन्दु विरचित किए गएः—

i. *क्या प्रश्नगत सम्पत्ति यू.पी. एक्ट 13 सन् 1972 (किराये पर देने, किराये तथा बेदखली का विनियमन) के प्राविधान से मुक्त है?*

ii. *क्या वादीगण द्वारा प्रतिवादी की किरायेदारी नोटिस दिनांकित 09.02. 2017 से विधिवत् रूप से की गयी, जो प्रतिवादी को उचित प्रकार से तामील हुआ ?*

iii. *क्या वादीगण, प्रतिवादी से वाद योजित करने से तीन वर्ष पूर्व से दिनांक 18.03.2017 तक मु0 500/—रूपये प्रतिमाह के हिसाब से मु0 18,000/—रूपये व 20/—रूपये प्रतिदिन के हिसाब से मुआवजा इस्तेमाली प्राप्त करने का अधिकारी है ?*

iv. *वादीगण किस अनुतोष (यदि कोई हो) को प्राप्त करने का अधिकारी है?*

12. विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उक्त अवधार्य बिन्दु इस आशय का विरचित किया गया था कि ***'क्या प्रश्नगत सम्पत्ति यू.पी.एक्ट 13 सन् 1972 (किराये पर देने, किराये तथा बेदखली का विनियमन) के प्राविधान से मुक्त है?'***

13. निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा न्यायालय का ध्यान अवधार्य बिन्दु संख्या 01 की ओर आकृष्ट करते हुए यह तर्क दिया गया है कि विवादित सम्पत्ति उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराये पर देने, किराये तथा

बेदखली का विनियमन) अधिनियम 1972 (*जिसे आगे निर्णय में* ***'अधिनियम 13 सन 1972'*** *कहा जायेगा)* के अन्तर्गत आती है।

14. इस सम्बन्ध में विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष प्रत्यर्थीगण की ओर से **साक्षी पी.डबलू. 01** के रूप में **गुरदीप सिंह(वादी)** को परीक्षित कराया। साक्षी द्वारा वादपत्र में वर्णित अभिवचनों का समर्थन किया गया तथा यह कथन किया गया है कि किरायेदारी दुकान जिस सम्पूर्ण भवन में स्थित है उस भवन में सर्वप्रथम उत्तर की ओर नवनिर्माण वर्ष 1990 में हुआ जिसके मालिक वादीगण के चाचा श्री बलविन्दर सिंह है, तथा दक्षिण ओर वादग्रस्त दुकान तथा दीगर चार दुकानें वर्ष 1994–95 में शपथकर्ता के पिता द्वारा निर्मित करायी गयी हैं, जिनका प्रथम कर निर्धारण वर्ष 1996–97 में हुआ। निर्माण के पश्चात् वादग्रस्त दुकान सर्वप्रथम निगरानीकर्ता को ही किराये पर दी गयी, निगरानीकर्ता/डी.डबलू. 01 द्वारा स्वयं अपनी प्रतिपरीक्षा में यह स्वीकार किया है कि ***"विवादित दुकान में मेरी किरायेदारी शुरू होने से पहले विवादित दुकान में कोई किरायेदार नहीं था।"*** इसके समर्थन में वादीगण द्वारा वादग्रस्त दुकान से संबंधित गृहकर निर्धारण रजिस्टर की प्रमाणित प्रतिलिपियां संलग्नक 1 लगायत 6 शपथपत्र के साथ पेश कि हैं, जिनसे जाहिर है कि वादग्रस्त दुकान का प्रथम कर निर्धारण वर्ष 1996–97 में हुआ।

15. किसी सम्पत्ति के यू.पी. एक्ट 13 से मुक्त होने व सम्पत्ति के निर्माण के सम्बन्ध में विवाद होने पर सम्बन्धित यू.पी. एक्ट 13 सन् 1972 की धारा 2 में यह विधि व्यवस्था दी गयी है जिसका उल्लेख किया जाना न्यायोचित हैः–

Section 2. Exemptions from operation of Act -

(1) Nothing in this Act shall apply to [the following; namely -:

(a) ………..
(b) ………..
(bb) ………..
(bbb) ………..
(c) ………..
(d) ………..
(e) ………..
(f) ………..
(h) ………..

(2) [Except as provided in sub-section (5) of section 12, sub-section (1-A) if section 21, sub-section (2) of section 24, section 24-A, 24-B, 24-C or sub-section (3) of section 29, nothing in this Act shall apply to a building during a period of ten years from the date on which its construction is completed :

Provided that where any building is constructed substantially out of funds obtained by way of loan or advance from the State Government or the Life Insurance Corporation of India or a bank or a co-operative society or the Uttar Pradesh Avas Evam Vikas Parishakd, and the period of repayment of such loan or advance exceeds the aforesaid period of ten years then the reference in this subsection to the period of ten years shall be deemed to be a reference to the period of fifteen years or the period ending with the date of actual repayment of such loan or advance (including interest), whichever is shorter:
Provided further that where construction of a building is completed on or after April 26, 1985 then the reference in this sub-section to the period of ten years shall be deemed to be a reference to a period of [forty years] from the date on which its construction is completed.
Explanation- [(1)] – [For the purposes of this section]
(a) the construction of a building shall be deemed to have been completed for the date on which the completion thereof is reported to or otherwise recorded by the local authority having jurisdiction, and in the case of a building subject to assessment, the date on which the first assessment thereof comes into effect and where the said dates are different, the earliest of the said dates, and in the absence of any such report, record or assessment, the date on which it is actually occupied (not including occupation merely for the purposes of supervising the construction or guarding the building under construction) for the first time :
Provided that there may be different dates of completion of construction in respect of different parts of a building which are either designed as separate units or are occupied separately by the land lord and one or more tenants or by different tenants ;
(b) "construction" includes any new construction in place of an existing building which has been wholly or substantially demolished ;
(c) where such substantial addition is made to an existing building that the existing building becomes only a minor part thereof the whole of the building including the existing building shall be deemed to be constructed on the date of completion of the said addition.

16. प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपने तर्को के समर्थन में निम्न न्याय निर्णयन प्रस्तुत किए गए हैः–

i. **OM PRAKASH GUPTA VS DIG VIJENDER KUMAR GUPTA,**[1] में यह प्रतिपादित किया गया है कि–
“15. We have, therefore, no hesitation in holding that the date on which the first assessment of the building in suit became effective, viz. April 1, 1968, must be deemed to be the date of the completion of its construction, and that being so, the Act is not yet applicable to the building in suit.”

ii. **MEERA DEVI(SMT.) VERSUS IIIRD F.T.C/ADDITIONAL D.J. HARIDWAR & ANOTHER,**[2] में भी यह प्रतिपादित किया गया है कि यदि किरायेदार द्वारा प्रथम असिसमेन्ट के खंडन में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, मात्र मौखिक आपत्ति स्वीकार नहीं की जा सकती, जब वादी द्वारा उस सम्बन्ध में दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किया गया हो।

---

1 *1979 ARC 469*

2 *2016(1) ARC 421*

iii. **Pramod Kumar & Another Vs Shreyans Kumar Jain,**[3] में यह प्रतिपादित किया गया है कि–

"17. It may be mentioned that the aforesaid judgement was delivered on a reference made by Hon''ble Division Bench and the matter was referred to a larger Bench by Hon''ble Single Judge. Thus, in view of the aforesaid, in the present case also it can safely be concluded that the date of first assessment i.e. 1.4.1986, which was relevant date for the purpose of taking the construction of the building deemed to have been completed and, therefore, this being much subsequent to April 1, 1985, the relevant date for the purpose of exemption of building from operation of Act. "

17. धारा 2(2) अधिनियम के प्रर्वतन से विमुक्ति प्राविधानित करती है। जिसके आधार पर उक्त अधिनियम की कोई बात किन परिस्थितियों में लागू नहीं होगी, प्राविधानित है। इसके अतिरिक्त प्रतिबन्ध यह भी है कि जहां किसी भवन का निर्माण 26 अप्रैल 1985 को या उसके पश्चात पूरा हो, वहां इस उपधारा में 10 वर्ष की अवधि के निर्देश को उस दिनांक से जब उसका निर्माण पूरा हुआ हो, 40 वर्ष की अवधि का निर्देश समझा जायेगा। उक्त धारा के अन्तर्गत दिया गया स्पष्टीकरण यह भी है कि किसी भवन का निर्माण उस दिनांक को जबकि क्षेत्राधिकारयुक्त स्थानीय प्राधिकरण को उसके पूरा होने की रिपोर्ट दी जाए या उसके द्वारा अन्यथा अभिलिखित हो जाए, और किसी ऐसे भवन की दशा में जो निर्धारण के अधीन हो, उस दिनांक को जब से उसके सम्बन्ध में प्रथम निर्धारण प्रभावी हो, और किसी ऐसी रिपोर्ट, अभिलेख या निर्धारण के ना होने पर, उस दिनांक को जब उसका प्रथम बार वस्तुतः अध्यासन (जिसके अन्तर्गत केवल निर्माण कार्य का परिवेक्षण या निर्माणाधीन भवन की रखवाली करने के प्रयोजनार्थ अध्यासन नहीं है) किया जाए, पूरा हुआ समझा जायेगा।

18. उपरोक्त प्राविधान व स्पष्टीकरण के दृष्टिगत यह स्पष्ट होता है कि प्रत्यर्थीगण द्वारा विवादित सम्पत्ति के सम्बन्ध में किया गया अभिवचन कि विवादित सम्पत्ति का निर्माण 1994–95 में पूर्ण हुआ, जिसके पश्चात उसका प्रथम कर निर्धारण वर्ष 1996–97 में हुआ, स्वीकार किए जाने योग्य है।

19. इसके सम्बन्ध में प्रत्यर्थीगण द्वारा पत्रावली पर दाखिल प्रथम कर निर्धारण वर्ष 1996–97 पर बल दिया गया है, जो पत्रावली पर कागज संख्या

---

3 *(2016) 1 ARC 460*

25ग/7 है। इसके अतिरिक्त अन्य कर निर्धारण दस्तावेज जो पत्रावली पर कागज संख्या 27ग/8, 27ग/9 व 27ग/10 है, जिन्हें 1996–97 से तुलना करने पर कर की धनराशि में बढ़ोत्तरी दर्शित है।

20. उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत विचारण न्यायालय द्वारा यह निष्कर्ष दिया गया कि प्रश्नगत दुकान का निर्माण एवं प्रथम टैक्स असैसमेन्ट वर्ष 1996–97 में ही हुआ है, तो यू.पी. एक्ट 13 सन् 1972 (किराये पर देने, किराये तथा बेदखली का विनियमन) के सम्बन्धित प्राविधान धारा 2 के Proviso के आलोक में प्रश्नगत दुकान वर्ष 1996–97 में ही निर्मित होना मानी जायेगी। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत दुकान यू.पी. एक्ट 13 सन् 1972 (किराये पर देने, किराये तथा बेदखली का विनियमन) से मुक्त होना परीलक्षित होता है। अतः अवधार्य बिन्दु संख्या 01 वादी सिद्ध करने में सफल रहा है। उक्त निष्कर्ष के खण्डन में निगरानीकर्ता द्वारा ऐसा कोई तर्क इस निगरानी में प्रस्तुत नहीं कर पाया, जो उसकी निगरानी के समर्थन में स्वीकार किए जाने योग्य हो।

21. उपरोक्त विश्लेषण व प्रत्यर्थीगण द्वारा विचारण न्यायालय के समक्ष साबित किए गए निर्माण व प्रथम कर निर्धारण दस्तावेजो के आधार पर विचारण न्यायालय द्वारा अवधार्य बिन्दु संख्या 01 की बाबत दिया गया निष्कर्ष कि अधिनियम 13 सन 1972 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं, न्यायोचित प्रतीत होता है।

22. विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उक्त अवधार्य बिन्दु इस आशय का विरचित किया गया था कि ***''क्या वादीगण द्वारा प्रतिवादी की किरायेदारी नोटिस दिनांकित 09.02.2017 से विधिवत् रूप से की गयी, जो प्रतिवादी को उचित प्रकार से तामील हुआ ? ''***

23. उपरोक्त अवधार्य बिन्दुओं के परिपेक्ष्य में यह स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि अवधार्य बिन्दु संख्या 02 के सम्बन्ध में निगरानीकर्ता द्वारा अपनी प्रतिपरीक्षा में यह स्वीकार किया है कि **''का. सं. 7ग नोटिस की नकल में जो मेरे घर व दुकान के पते दर्ज है, वह मेरे ही है, मैनें इस नोटिस का कोई जवाब वादी को नही भिजवाया था, मैने इस नोटिस के प्राप्ति के बाद बकिया किराया वादी के बैंक खाते में जमा किया था।''**

24. पत्रवली पर उपलब्ध नोटिस कागज संख्या 7ग दिनॉकित 01.10.2015 की प्रति तथा रजिस्टर्ड डाक की रसीद मय AD का.सं. 8ग पर निगरानीकर्ता के हस्ताक्षर है, प्रस्तुत की गयी है। चूॅकि नोटिस में किरायेदारी समाप्ति बाबत स्पष्ट उल्लेख किया गया है, ऐसे में उक्त नोटिस का. सं. 7ग किरायेदारी समाप्ति के सम्बन्ध में पर्याप्त होना प्रतीत होता है। निगरानीकर्ता को अंतर्गत धारा 106 सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के आलोक में विधिवत् तामील होना स्वीकार है।

25. विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उक्त अवधार्य बिन्दु इस आशय का विरचित किया गया था कि ***क्या वादीगण, प्रतिवादी से वाद योजित करने से तीन वर्ष पूर्व से दिनांक 18.03.2017 तक मु0 500/—रूपये प्रतिमाह के हिसाब से मु0 18,000/—रूपये व 20/—रूपये प्रतिदिन के हिसाब से मुआवजा इस्तेमाली प्राप्त करने का अधिकारी है ?***

26. निगरानीकर्ता द्वारा जवाबदावा कागज सं0 23क दाखिल कर यह कथन किया है कि प्रथम तिथि पर अक्टूबर 2013 से मई 2017 तक का किराया 500/—रूपये प्रतिमाह के हिसाब से 44 माह का 22000/—रूपये ब्याज 9 प्रतिशत 3712/—रूपये अधिवक्ता फीस 1465/—रूपये कोर्टफीस 2515/—रूपये खर्चा मुकदमा 500/—रूपये अन्य खर्चा 200/—रूपये कुल 30392.50 रूपये न्यायालय की अनुमति से जमा कर दिये हैं जिसका प्रतिवादी लाभ प्राप्त करने का अधिकारी है।

27. उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत विचारण न्यायालय द्वारा यह निष्कर्ष दिया गया कि द्वारा विचारण में प्रथम सुनवाई के दिवस पर न्यायालय में टैण्डर के माध्यम से किराया जमा करने के तर्क का प्रश्न है तो वह मात्र आदेश 15 नियम 05 सी.पी.सी. में दी गई व्यवस्था के बचाव मात्र बावत ही जमा किया जाना दर्शित होना स्पष्ट होता है। परन्तु उक्त तथ्य यह स्पष्ट करता है कि अक्टूबर 2013 से मई 2017 तक 44 माह का किराया बाकी था।

28. उपरोक्त विश्लेषण व प्रत्यर्थीगण द्वारा विचारण न्यायालय के समक्ष साबित किए गए तथ्यों के आधार पर विचारण न्यायालय द्वारा अवधार्य बिन्दु संख्या 03 की बाबत दिया गया निष्कर्ष न्यायोचित प्रतीत होता है।

29. उपरोक्त समस्त विश्लेषण के आलोक में विद्वान विचारण न्यायालय के द्वारा पारित प्रश्नगत निर्णय में हस्तक्षेप किये जाने का कोई आधार नहीं है। अतः ऐसी स्थिति में निगरानीकर्ता/प्रतिवादी की खफीफा निगरानी निरस्त किये जाने योग्य है।

<u>आदेश</u>

30. निगरानीकर्ता/प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत खफीफा निगरानी निरस्त की जाती है। उपरोक्त तथ्यों एवं परिस्थितियों के दृष्टिगत पक्षकार अपना–अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेंगे।

31. निर्णय की प्रति के साथ विद्वान विचारण न्यायालय का अभिलेख उन्हें अविलम्ब वापस प्रेषित किया जाये। इस खफीफा निगरानी से सम्बन्धित अभिलेख भी नियमानुसार अभिलेखागार संचित किया जाये।

32. इस निर्णय की पीडीएफ प्रति CIS में अपलोड की जाये।

दिनांक 11.08.2026

(मनोज गर्ब्याल)
जज खफीफा/प्रथम अपर जिला जज,
काशीपुर, जिला उधमसिंह नगर।

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

दिनांक 11.08.2026

(मनोज गर्ब्याल)
जज खफीफा/प्रथम अपर जिला जज,
काशीपुर, जिला उधमसिंह नगर।