UPJB010031312025

Presented on : 20-05-2025
Registered on : 20-05-2025
Decided on : 06-08-2026
Duration : 1 years, 2 months, 17 days

IN THE COURT OF
Additional District and Sessions Judge / Special Judge (POCSO Act) - 2
AT ,Amroha
Presided Over by SRI ARVIND KUMAR SHUKLA
Regular Civil Appeal/57/2025

न्यायालय अपर जिला जज/ किराया अधिकरण/विशेष न्यायाधीश (पोक्सो अधि०) कक्ष-2,

जनपद अमरोहा।

कृष्णगोपाल वर्मा उम्र करीब 64 वर्ष, पुत्र श्री जयप्रकाश वर्मा,
निवासी मौहल्ला विजयनगर, धनौरा, तहसील धनौरा, जिला अमरोहा।

............अपीलार्थी।

बनाम

1- विवेक कुमार रस्तौगी उम्र लगभग 51 वर्ष, पुत्र श्री रामानन्द रस्तौगी,
निवासी मौहल्ला गढ़ी धनौरा, तहसील धनौरा, जिला अमरोहा। (मृत्यु दिनांक 28.10.2025)
1/1- अन्जली या अन्जू रस्तौगी, आयु करीब 48 वर्ष, पत्नी विवेक कुमार रस्तौगी,
1/2- विपुल रस्तौगी आयु करीब 27 वर्ष, पुत्र विवेक कुमार रस्तौगी,
1/3 चिन्तन पुत्र विवेक कुमार रस्तौगी,
निवासीगण मौहल्ला गढ़ी धनौरा, जिला अमरोहा।

..................विपक्षीगण।

निर्णय

1- प्रस्तुत सिविल अपील विद्वान न्यायालय अपर जिला मजिस्ट्रेट (न्यायिक), जनपद अमरोहा द्वारा वाद संख्या 750/2024, विवेक रस्तौगी बनाम कृष्णगोपाल वर्मा के मामले में पारित निर्णय/आदेश दिनांकित 02.05.2025 से क्षुब्ध व व्यथित होकर योजित की गयी है।

विद्वान न्यायालय अपर जिला मजिस्ट्रेट (न्यायिक), जनपद अमरोहा द्वारा दिनांक 02.05.2025 के निर्णय/आदेश द्वारा आवेदक विवेक रस्तौगी का आवेदन/वाद स्वीकार किया गया तथा विपक्षी/अपीलार्थी को आदेशित किया गया कि वह आदेश की दिनांक से 30 दिन के अन्तर्गत प्रश्नगत दुकान का कब्जा व दखल वादी/आवेदक विवेक रस्तौगी को प्रदान कर दे तथा दुकान खाली करने की अवधि का किराया भी आवेदक को अदा कर दे। यदि विपक्षी नियत समयावधि के अन्तर्गत दुकान का कब्जा व अवशेष किराया आवेदक को प्रदान करने में असफल रहता है तो आवेदक को न्यायालय के

Digitally signed by ARVIND KUMAR SHUKLA
Date: 2026.08.06 16:36:41 IST
Reason: Document Owner
Location: District and Sessions Court

माध्यम से वादग्रस्त दुकान का कब्जा व दखल तथा किराया की धनराशि प्राप्त कर सकती है।

2- प्रश्नगत अपील उ.प्र. नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम, 2021 की धारा 21(1) के तहत प्रस्तुत वाद में पारित निर्णय के विरूद्ध योजित की गयी है। श्रीमान जनपद न्यायाधीश के प्रशासनिक आदेश दिनांक 28.07.2026 द्वारा इस न्यायालय के पीठासीन अधिकारी को किराया अधिकरण का क्षेत्राधिकार प्रदत्त किया गया है।

3- प्रस्तुत वाद की कार्यवाही विवेक रस्तौगी पुत्र श्री रामानन्द रस्तौगी, निवासी मौहल्ला गढी कस्बा, तहसील धनौरा, जनपद अमरोहा द्वारा उ०प्र० नगरीय परिसर किरायेदारी विनियम अधिनियम 2021 की धारा 21 (1) के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 16.04.2024 के आधार पर प्रारम्भ की गयी।

संक्षेप में आवेदक विवेक रस्तौगी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में कथन किया गया है कि विपक्षी ने सूचना के बाद भी अधिनियम की धारा 4(3) के अन्तर्गत कोई किरायानामा निष्पादित नहीं किया और ना ही आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा 4(1) के अर्न्तगत सूचना देने के बाद भी अपनी ओर से किरायेदारी का कोई विवरण किराया प्राधिकारी को प्रेषित किया। विपक्षी की माह दर माह की किरायेदारी की अवधि भी समाप्त हो चुकी है। आवेदक द्वारा विपक्षी की किरायेदारी समाप्त की जा चुकी है तथा आवेदक को पुनर्निर्माण कराकर व्यक्तिगत प्रयोग के लिए दुकान की आवश्यकता है। दुकान के मूल भवन स्वामी रामानन्द रस्तौगी की मृत्यु हो चुकी है। विपक्षी एक किता दुकान स्थित सुनारो वाली गली गंज बाजार, धनौरा तहसील धनौरा, जनपद अमरोहा जिसके पूरब में सड़क, पश्चिम में दुकान भवन स्वामी, उत्तर में स्व० ब्रहम्मानन्द व दक्षिण में सड़क सरकारी स्थित है। आवेदक के पिता के जमाने से किरायेदार काबिज चला आता था। आवेदक के पिता की मृत्यु के बाद से विपक्षी आवेदक के किरायेदार के रूप में काबिज चला आता है। वर्तमान में आवेदक विपक्षी/किरायेदार से भवन स्वामी के रूप में किराया वसूल करता चला आ रहा है। वर्तमान में उक्त दुकान का किराया 1000/- रू0 प्रतिमाह है। उत्तर प्रदेश अधिनियम 16 सन् 2021 के प्रभावी होने के पश्चात आवेदक ने विपक्षी को नवीन अधिनियम के अन्तर्गत किरायानामा तहरीर करने का अनुरोध किया तथा अपनी ओर से किरायेदारी का विवरण भी न्यायालय को प्रेषित किया, परन्तु विपक्षी ने कोई नवीन किरायानामा निष्पादित नहीं किया और ना ही अपनी ओर से किरायेदारी का कोई विवरण प्रस्तुत किया। आवेदक विपक्षी को उक्त दुकान में किरायेदार नहीं रखना चाहता तथा विपक्षी की ओर से किरायेदारी का विवरण प्रस्तुत न होने के कारण भी विपक्षी अधिनियम की धारा 4 (3) के अन्तर्गत बेदखली योग्य है। विवादित दुकान में विपक्षी की किरायेदारी माह दर माह थी जो प्रत्येक माह की पहली तारीख से प्रारम्भ होकर माह की अन्तिम तिथि को समाप्त हो जाती है। विपक्षी की माह दर माह मौखिक किरायेदारी का अवसान भी हो गया है। इसके अतिरिक्त विवादित दुकान जीर्ण-क्षीर्ण अवस्था में तथा दुकान के पश्चिम की ओर स्थित दुकान जीर्ण-क्षीर्ण होने के कारण ध्वस्त की जा चुकी है। आवेदक विवादित दुकान को ध्वस्त कराकर अपने निजी प्रयोग के लिए नयी दुकान का निर्माण करायेगा और अपने प्रयोग में लेगा। विपक्षी अधिनियम की धारा 9 के अनुसार

किराये का संदाय करने के लिए तैयार नहीं है। विपक्षी की किरायेदारी मौखिक रूप से माह दर माह थी जो प्रत्येक माह की पहली तिथि को प्रारम्भ होकर माह की अन्तिम तिथि को समाप्त हो जाती है। विपक्षी ने कोई किरायानामा निष्पादित नहीं किया है। विपक्षी की किरायेदारी की अवसान हो चुका है। प्रार्थी द्वारा किरायेदारी की सूचना देने के पश्चात भी विपक्षी ने अपनी ओर से किरायेदारी का कोई विवरण न्यायालय के सम्मुख प्रस्तुत नहीं किया। इसलिए विपक्षी की किरायेदारी अधिनियम की धारा 4 (3) के अन्तर्गत समाप्त हो चुकी है। विवादित दुकान अत्यधिक जीर्ण-क्षीर्ण अवस्था में प्रार्थी को नवनिर्माण करके अपने निजी प्रयोग के लिए भी दुकान की आवश्यकता है। विपक्षी ने यद्यपि लम्बे समय से किराये की अदायगी नहीं की है। इसलिए भी विपक्षी बेदखली योग्य है। आवेदन पत्र के प्रस्तर संख्या 6 में उल्लिखित आधारों पर विपक्षी को प्रार्थना पत्र में वर्णित दुकान से बेदखल किया जाकर उक्त दुकान प्रार्थी के वास्तविक मालिकाना कब्जे व दखल में दिलायी जावे। दौराने मुकदमा प्रार्थी को धारा 9 अधीन पुर्नरिक्षित किराया तत्पश्चात वास्तविक बेदखली की दिनांक तक धारा 23 के अधीन हर्जा इस्तेमाल दिलाया जावे। इस आवेदन का व्यय प्रार्थी/आवेदक को विपक्षी से दिलाये जाने की प्रार्थना की गयी है।

4- विपक्षी की ओर से अपना लिखित कथन दिनांक 22.05.2024 को प्रस्तुत किया गया, जिसमें कथन किया गया है कि आवेदन पत्र के विपक्षी का दिया गया विवरण खण्ड 'क' में विपक्षी का नाम गलत लिखा है, जबकि विपक्षी का सही नाम कृष्णगोपाल वर्मा है। आवेदक को प्रश्नगत आवेदन पत्र प्रस्तुत करने का कोई कारण पैदा नहीं होता है। इस कारणवश आवेदन पत्र में किये गये कथन सरासर गलत हैं तथा पोषणनीय नहीं है। आवेदन पत्र में आवेदक द्वारा प्रश्नगत दुकान की पहचान का कोई विवरण नहीं दिया है। प्रार्थना पत्र इस कारण अस्पष्ट है तथा पोषणनीय नहीं है। प्रश्नगत दुकान एक मंजिल जिसमें दो शटर पूरब तथा दक्षिण ओर लगे हैं। स्थित गंज बाजार धनौरा (सुनारो वाली गली) धनौरा तह० धनौरा, जिला अमरोहा जिसकी चतुर्थ सीमाऐं पूरब सड़क सरकारी, पश्चिम जेरे किरायेदारी धर्मवीर सिंह रही मालिक आवेदक, उत्तर दुकान वारिसान गोपाल रस्तौगी, दक्षिण गली सुनारो वाली का विपक्षी सन् 1988-89 से किरायेदार है। प्रश्नगत दुकान में पूरब तथा दक्षिण मे शटर लगे हुऐ हैं। नगर पालिका परिषद धनौरा के कर निर्धारण वर्ष 1989-90 में दुकान संख्या 112 विजय कुमार उर्फ गोपाल विपक्षी दर्ज चली आ रही है। विपक्षी प्रश्नगत दुकान में जेवर सोने चाँदी के बनाने का करोबार करके अपनी आमदनी से अपने परिवार का जीविकापार्जन करता है, जो उसका एक मात्र जरिया आमदनी है। प्रश्नगत दुकान के पहले मालिक रामानन्द रस्तौगी थे, जिनकी मृत्यु उपरान्त आवेदक उनका पुत्र इसका मालिक है। विपक्षी से प्रश्नगत दुकान का किराया दस्ती आवेदक के पिता वसूल करते आये तथा बतौर याद दास्त भी लिखकर दिया तथा किरायानामा भी उभय पक्षकार निष्पादित हुआ जिसका अनुपालन विपक्षी निरंतर करता आया। आवेदक के पिता की मृत्यु होने के उपरान्त विपक्षी आवेदक को किराया लगातार देता आ रहा है, जिसका इन्द्राज आवेदक अपनी डायरी में तहरीर करता रहा है। विपक्षी ने 20 नवम्बर 2023 तक की अदायगी की, लेकिन आवेदक की नियत में बेईमानी आ गयी। विपक्षी ने आवेदक को फरवरी 2024 का किराया बजरिये मनीआर्डर दे दिया, कोई देय किराया विपक्षी पर नहीं रहा। आवेदक ने विपक्षी की जेरे किरायेदारी दुकान के पश्चिम

स्थित जेरे किरायेदारी धर्मवीर सिंह पुत्र मूलचन्द्र को खाली करवा कर तुड़वा दिया तथा विपक्षी की प्रश्नगत दुकान को नुकसान पहुंचाने पर आमादा हुआ। तोड फोड करके विपक्षी की जेरे किरायेदारी वाली दुकान को असुरक्षित करने पर आमादा हुआ तथा प्रश्नगत दुकान की पश्चिमी दीवार में जगह जगह सुराख कर दिये तथा उपरी मुढेर तथा छज्जली तोड़ दी। इस प्रकार आवेदक अपने इस बिक्ड एक्ट के द्वारा दिक व परेशान तथा नुकसान करने पर आमादा हुआ। इस कारणवश विपक्षी को आवेदक के विरूद्ध अपनी इस जेरे किरायेदारी वाली प्रश्नगत दुकान को सुरक्षित रखने हेतू स्थाई निषेधाज्ञा का वाद न्यायालय सिविल जज सी०डि०, अमरोहा में वाद संख्या 06/2024 कृष्णगोपाल वर्मा बनाम विवेक कुमार रस्तौगी योजित किया। विपक्षी ने प्रश्नगत दुकान की बाबत उपरोक्त वाद योजित किया। तब आवेदक ने नोटिस दिनांक 06-01-2024 विपक्षी को दिया। जिसका जवाब विपक्षी द्वारा दिनांक 22-01-2024 को बजरिये रजिस्टर्ड डाक दिया। जो आवेदक को प्राप्त हो गया। लेकिन आवेदक द्वारा प्रश्नगत नोटिस देने के उपरान्त तथा विपक्षी के जवाब नोटिस के उपरान्त कोई अग्रिम कार्यवाही नहीं की। आवेदक द्वारा विपक्षी को एक अन्य रजिस्टर्ड नोटिस दिनांक 06-03-2024 दिया गया, जिसका सही जवाब विपक्षी द्वारा आवेदक को रजिस्टर्ड डाक द्वारा दिनांक 19-03-2024 को दिया, जो आवेदक को प्राप्त हो गया। उक्त नोटिस में सरासर गलत कथन आवेदक द्वारा किये गये। विपक्षी प्रश्नगत दुकान का किराया, निरन्तर अदा करता चला आ रहा है। उसने कोई व्यतिक्रम किराये की अदायगी में नहीं किया है। प्रश्नगत दुकान में विपक्षी जेवर सोने चांदी के बनाने का करोबार करके इसकी आमदनी से अपने परिवार का जीविकापार्जन करता है, जो उसका एक मात्र जरिया आमदनी है। प्रश्नगत दुकान जीर्णक्षीर्ण अवस्था में नहीं है। आवेदक प्रश्नगत दुकान को तोड़ फोड़ करके नुकसान पहुंचाकर जीर्ण-क्षीर्ण करने पर आमादा हुआ। जिसके कारण विपक्षी को विवश होकर न्यायालय सिविल जज सी०डि०, अमरोहा में वाद संख्या 6/2024 कृष्णगोपाल वर्मा बनाम विवेक कुमार रस्तौगी योजित करना पड़ा। प्रश्नगत दुकान के ज़ीर्ण क्षीर्ण होने के संम्बध में आवेदक द्वारा किया गया कथन गलत व निराधार है तथा पोषणनीय नहीं हैं। आवेदक को प्रश्नगत दुकान की कतई आवश्यकता नहीं है। आवेदक का धनौरा गजरौला बाई पास धनौरा पर विशाल सैनेट्री शोरूम है तथा इसी शोरूम के निकट लकड़ी की चौखट बिन्डो का बडा व्यवसाय होता है। विपक्षी की प्रश्नगत दुकान के पश्चिम में धर्मवीर किरायेदार से खाली करवायी गयी दुकान है। जिसे आवेदक द्वारा तोड़ दिया गया है। इस प्रकार आवेदक को प्रश्नगत दुकान की आवश्यकता नहीं है। अन्त में उपरोक्त कारणों के आधार पर प्रार्थना पत्र आवेदक पोषणीय नहीं है तथा सव्यय खारिज किये जाने की प्रार्थना की गयी है।

5- विपक्षी/वादी की ओर से मौखिक साक्ष्य में श्री विवेक रस्तौगी पुत्र स्व० श्री रामानन्द रस्तौगी, निवासी मौ० गढी कस्बा, तहसील धनौरा, जनपद अमरोहा का शपथपत्र प्रस्तुत किया गया है तथा दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में सूची 3/14 से प्रपत्र प्रतिलिपि किरायानामा दिनांकित 20.11.1987 प्रपत्र संख्या 3/15, नोटिस दिनांकित 06.01.2024 प्रपत्र संख्या 3/16, रजिस्ट्री रसीद प्रपत्र संख्या 3/17, नोटिस दिनांकित 06.03.2024 प्रपत्र संख्या 3/18, रजिस्ट्री रसीद प्रपत्र संख्या 3/19, किराया प्राधिकरण को धारा 4(3) के अन्तर्गत प्रेषित विवरण की प्रति प्रपत्र संख्या 3/20 ता 21,

रजिस्ट्री रसीद प्रपत्र संख्या 3/22, रजिस्ट्री रसीद वाद पत्र /नोटिस विपक्षी को दिनांकित 15.04.2024 प्रपत्र संख्या 3/23 दाखिल किया गया है।

6- अपीलार्थी/प्रतिवादी की ओर से अपने साक्ष्य में श्री कृष्णगोपाल वर्मा पुत्र श्री जयप्रकाश वर्मा, निवासी मौ० विजयनगर धनौरा, तहसील धनौरा, जिला अमरोहा एवं बाबूराम शर्मा पुत्र श्री कन्हैयालाल, निवासी मौ० महादेव धनौरा व रघुनाथ सिंह पुत्र श्री हेतराम सिंह, निवासी मौ० विजय नगर धनौरा, तहसील धनौरा, जिला अमरोहा का शपथपत्र प्रस्तुत किया गया है एवं दस्तावेजी साक्ष्य में सूची 8/7 से प्रपत्र नकल फोटो कॉपी किराया नामा कृष्णगोपाल वर्मा, नकल फोटो कॉपी रसीद हाऊस टेक्स वर्ष 1983-90, नकल फोटो कॉपी रसीद हाऊस टैक्स वर्ष 2010-11, नकल फोटो कॉपी रसीद, नकल फोटो कॉपी जवाब नोटिस दिनांकित 22.01.2024 कृष्ण गोपाल वर्मा बनाम विवेक कुमार रस्तौगी, नकल रजिस्ट्री रसीद, नकल फोटो कॉपी जवाब नोटिस दिनांकित 19.03.2024 की प्रति दाखिल की गयी है।

7- उभयपक्ष के साक्ष्य के उपरान्त पक्षगण की बहस सुनने के पश्चात विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा दिनांक 02.05.2025 को आलोच्य निर्णय पारित किया गया। विद्वान विचारण न्यायालय ने आलोच्य निर्णय में यह निष्कर्ष देते हुए आवेदक का प्रार्थना पत्र स्वीकार होने योग्य पाया व स्वीकार किया है कि "विपक्षी द्वारा अपने प्रतिवाद पत्र के साथ अथवा अपने साक्ष्य में ऐसा कोई प्रपत्र प्रस्तुत नही किया है जिसके द्वारा अधिनियम की धारा 4 की उपधारा 2 के अन्तर्गत किरायेदारी करार के निष्पादन के सम्बन्ध में कोई सूचना अधिनियम की धारा 4 की उपधारा 1 में निर्दिष्ट किरायेदारी करार के निष्पादन हेतु विनिर्दिष्ट अवधि की दिनांक से एक माह की अवधि के अन्तर्गत किरायेदार प्राधिकारी को सूचना दी गयी हो। विपक्षी किरायेदार द्वारा अधिनियम की धारा 4 की उपधारा 3 की उपधारा ख का भी कोई अनुपालन किये जाने के सम्बन्ध मे कोई साक्ष्य प्रस्तुत नही किया गया है। माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा विधि व्यवस्था आलोक गुप्ता बनाम जनपद न्यायालय/रेन्ट टिव्यूनल जनपद बाराणसी एवं अन्य जे०सी०एल०आर 0 2024 (2) 445 में यह विधि व्यवस्था दी गयी है कि उ०प्र० नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021 के अन्तर्गत यदि किरायेदार किरायेदारी के सम्बन्ध में सूचना देने तथा अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार किरायेदारी करार करने में विफल रहता है तो मात्र इसी आधार पर भवन स्वामी (लैण्डलॉण्ड) उसकी बेदखली हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर सकता है तथा इसी आधार पर किरायेदार की बेदखली की जा सकती है। प्रस्तुत प्रकरण में विपक्षी कृष्णगोपाल वर्मा उर्फ गोपाल वर्मा ऐसा कोई भी साक्ष्य प्रस्तुत करने में विफल रहा है कि उसके द्वारा अधिनियम की धारा 4 के प्रावधानों का अनुपालन किया गया है।"

8- अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील में यह आधार लिये गये हैं कि विद्वान विचारण न्यायालय/किराया प्राधिकरण द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश दिनांकित 02-05-2025 पूर्णतः गलत व विधि विरुद्ध है। विद्वान विचारण न्यायालय/किराया प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत आदेश पारित करते समय उ०प्र० शहरी भवन (किराया नियन्त्रण एवं बेदखली) अधिनियम 1972 के प्रावधानो को दृष्टिगत नही रखा है तथा ऐसा करने में विधि की महत्वपूर्ण भूल कारित की है। विद्वान विचारण न्यायालय/किराया प्राधिकरण द्वारा इस

तथ्य की ओर भी कोई ध्यान नही दिया गया है कि आवेदक/रेस्पोडेंट विवेक कुमार रस्तौगी द्वारा प्रश्नगत आवेदन किराया प्राधिकरण के समक्ष अपने निजी प्रयोग (व्यवसाय) के लिए आवश्यकता बताते हुए प्रस्तुत किया था, परन्तु आवेदक/रेस्पोडेंट द्वारा विद्वान विचारण न्यायालय/किराया प्राधिकार की कार्यवाहियो में ना तो अपनी कोई आवश्यकता प्रदर्शित की गयी है तथा ना ही विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा धारा 21 एम के सम्बन्ध में कोई निष्कर्ष ही प्रश्नगत निर्णय में उल्लेखित किया है। ऐसी स्थिति मे प्रश्नगत निर्णय अधिनियम 16/21 के प्रावधानो के विपरीत है तथा निरस्त होने योग्य है। प्रस्तुत प्रकरण में यह तथ्य पूर्ण रूप से स्पष्ट है कि आवेदक/रेस्पोडेंट व अपीलान्ट के मध्य कोई किरायेदारी अनुबंध निष्पादित नही हुआ। जबकि अपीलान्ट ने अधिनियम 16/21 के लागू होने के तुरन्त बाद ही आवेदक/रेस्पोडेंट से यह अनुरोध किया था कि वह किरायेदारी करार पंजीकृत करा लें, परन्तु रेस्पोडेंट द्वारा इस सम्बन्ध में जानबूझकर कोई कार्यवाही नहीं की गयी। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश इस आधार पर भी संधारणीय नही है तथा अपास्त होने योग्य है। अधिनियम संख्या 16/21 की धारा 38 (2) में यह प्रावधानित है कि किराया प्राधिकरण की अधिकारिता प्रथम अनुसूची में यथाविनिर्दिष्ट रूप में प्रस्तुत किरायेदारी करार तक ही सीमित होगी और परिसर के हक व स्वामित्व के प्रश्न तक निस्तारित नही होगी। परन्तु विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा बिना किसी किरायेदारी करार के प्रश्नगत निर्णय पारित करने में विधि की महत्वपूर्ण भूल कारित की है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा प्रश्नगत आदेश पारित में जिस विधि व्यवस्था को आधार मानते हुए आदेश पारित किया है। उक्त विधि व्यवस्था प्रश्नगत वाद की परिस्थितिया में लागू नही होती है, अपितु माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि यदि पक्षकारो के मध्य किरायेदारीकरार पंजीकृत नहीं है तब ऐसी स्थिति में बेदखली का वाद प्राधिकरण द्वारा ना सुना जाकर उसकी सुनवायी सिविल न्यायालय द्वारा की जायेगी। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा दी गयी विधि व्यवस्था को दृष्टिगत न रखते हुए विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा महत्वपूर्ण भूल कारित की गयी है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा इस तथ्य की ओर भी ध्यान नही दिया गया है कि स्वयं आवेदक/रेस्पोन्डेंट द्वारा अपीलान्ट को एक नोटिस दिनांकित 06-03-2024 सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 106 के अन्तर्गत प्रेषित किया था तथा उक्त नोटिस में उसके द्वारा कही भी यह उल्लिखित नही किया गया था कि अपीलान्ट द्वारा अधिनियम 16/21 की धारा 4 का अनुपालन नही किया गया है। ऐसी स्थिति में आवेदक/रेस्पोडेंट का प्रस्तुत वाद अधिनियम 16/21 के प्रावधानो के अन्तर्गत किराया प्राधिकरण के समक्ष संधारणीय नही था। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा प्रश्नगत निर्णय पारित करते समय इस तथ्य की ओर भी कोई ध्यान नही दिया है कि प्रार्थी/अपीलान्ट द्वारा अपने ऊपर वाजिव समस्त किराया मौखिक रूप से आवेदक/रेस्पोडेंट को भेज दिया गया था परन्तु उसके द्वारा किराया लेने से इन्कार कर दिया। स्वयं अपीलान्ट/प्रार्थी द्वारा अपने ऊपर समस्त वाजिव किराया जमा करने हेतु एक प्रार्थना पत्र विद्वान विचारण न्यायालय मे प्रस्तुत किया था परन्तु विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र विधि विरूद्ध रूप से निरस्त कर दिया गया। अपीलान्ट द्वारा प्राधिकरण के समक्ष यह तथ्य स्पष्ट किया

गया था कि प्रश्नगत दुकान पर रेस्पोडेंट के पिता स्वामी रामानन्द रस्तौगी की मृत्यु हो चुकी है तथा तभी से उक्त दुकान पर अपना व्यवसाय कर अपना व अपने परिवार का पालन पोषण करता है। अपीलान्ट/प्रार्थी ने आवेदक/रेस्पोडेंट के पिता रामानन्द रस्तौगी से लैडलॉर्ड व किरायेदार के मधुर सम्बन्ध बनाये रखने के उददेश्य से आवेदक/रेस्पोडेंट के पिता के कहने पर दुकान को किराये 1000/- प्रतिमाह पर लिया हैं तथा आवदेक के पिता ने यह स्पष्ट किया था कि अपीलान्ट/प्रार्थी को प्रश्नगत दुकान से बेदखल नही करेगें। अपीलान्ट/प्रार्थी ने आवेदक/रेस्पोडेंट को प्रतिमाह का किराया बजरिये दस्ती अदा कर दिया था तथा उसका इन्द्राज बतौर याददास्त आवेदक/रेस्पोडेंट अपनी डायरी में तहरीर करता रहा था। आवेदक/रेस्पोडेंट ने किराये की धनराशि लेने में टाल-मटोल की, जिस कारण अपीलान्ट/प्रार्थी ने 20 नवम्बर 2023 तक किराये की धनराशि आवेदक/रेस्पोडेंट को दे दी थी। उक्त तथ्यों से भी स्पष्ट है कि आवेदक/रेस्पोडेंट के पिता पूर्व लैण्डलॉर्ड की कभी भी इच्छा अपीलान्ट/प्रार्थी को प्रश्नगत दुकान से बेदखल करने की नहीं रही। आवेदक/रेस्पोडेंट द्वारा आवेदन पत्र में यह कथन गलत रूप से अभिलिखित किया गया है कि अपीलान्ट/प्रार्थी द्वारा किरायेदारी विनियनियम अधिनियम एक्ट 16/21 की धारा 4 का अनुपालन नहीं किया गया है। इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि अपीलान्ट/प्रार्थी द्वारा कई बार आवेदक/रेस्पोडेंट से मिलकर यह अनुरोध किया गया कि वह अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार लिखित किरायेदारी का लिखित करार निष्पादित कर दें तथा उसकी सूचना संयुक्त रूप से किराया प्राधिकारी को प्रदान कर दें। परन्तु आवेदक/रेस्पोडेंट लगातार कोई ना कोई बहाना बनाकर अपीलान्ट/प्रार्थी को टालता रहा तथा कहता रहा। आवेदक/रेस्पोडेंट ने आपने नोटिस में भी जानबूझकर यह तथ्य छिपाया है कि स्वयं उसके द्वारा अधिनियम 16/21 की धारा 4 का अनुपालन सुनिश्चित नहीं किया गया है तथा ऐसी स्थिति में आवेदक रेस्पोडेंट का प्रार्थना पत्र विद्वान विचारण न्यायालय/किराया अधिकरण के समक्ष संधारणनीय नहीं है। आवेदक/रेस्पोडेंट द्वारा अधिनियम की धारा 8 व 9 के अन्तर्गत पुर्नरीक्षित किराया अदा न करने तथा नोटिस दिनांकित 22-01-2024 को अपीलान्ट/प्रार्थी को इस सम्बन्ध में जो नोटिस दिये जाने का कथन किया गया है वह पूर्णतः असत्य है। ऐसी स्थिति में जब आवेदक/रेस्पोडेंट द्वारा अपीलान्ट/प्रार्थी की प्रार्थनाओं के बावजूद कोई लिखित करार निष्पादित नही किया गया तथा ना ही अधिनियम की धारा 10 के अन्तर्गत किराया प्राधिकरण द्वारा किराया पुर्नरीक्षित किया गया है, आवेदक/रेस्पोडेंट को कोई अधिकार नोटिस दिनांकित 22-01-2024 अपीलान्ट/प्रार्थी को प्रेषित करने का नही था। आवेदक/रेस्पोडेंट दिया नोटिस 22.01.2024 व प्रस्तुत आवेदन अधिनियम द्वारा गया दिनांकित 16/21 के प्रावधानों के विपरीत है तथा आवेदन पत्र इस आधार पर भी निरस्त होने योग्य है। आवेदक/रेस्पोडेंट द्वारा योजित प्रस्तुत किरायेदारी वाद अधिनियम 16/21 की धारा 9 की उपधारा 5 के प्रावधानों का पालन न करने के आधार पर भी निरस्त होने योग्य है। उक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि आवेदक/रेस्पोडेंट को कोई आवश्यकता प्रश्नगत दुकान की नही है तथा उसके द्वारा मात्र अपीलान्ट/प्रार्थी को परेशान करने के उददेश्य से यह वाद योजित कर दिया गया है। आवेदक/रेस्पोडेंट द्वारा आवेदन में यह तथ्य भी गलत रूप से अभिलिखित किया गया है कि अपीलान्ट/प्रार्थी के पास अन्य दुकानें किराये हेतु उपलब्ध है। जबकि

आवेदक/रेस्पोडेंट के पास कोई दुकान उसके नाम से धनौरा में नही है तथा प्रश्नगत दुकान के अलावा अपनी आजीविका के उपर्जन का कोई अन्य साधन नही है। अपीलान्ट/प्रार्थी ने कभी कोई डिफाल्ट किराये की अदायेगी में नही किया अपीलान्ट/प्रार्थी अधिनियम की धारा 21 का लाभ पाने का अधिकारी है। दौराने अपील विपक्षी विवेक कुमार रस्तौगी की मृत्यु दिनांक 28.10.2025 को हो गयी है तथा उनके वारिसान 1/1 ता 1/3 हैं। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एकपक्षीय व मनमाना है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय बिना अपीलान्ट व मूलवाद के विपक्षी की बहस मे उठाये गये बिन्दुओं को दृष्टिगत रखे बिना पारित किया गया है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तो के विपरीत है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा प्रश्नगत निर्णय पारित करते समय पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों व प्रपत्रों को दृष्टिगत नहीं रखा है तथा ऐसा करने में अवर न्यायालय द्वारा विधि की महत्वपूर्ण भूल कारित की गयी है और इस आधार पर भी प्रश्नगत निर्णय निरस्त होन योग्य है। अतः उक्त कारणो के आधार पर विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा प्रश्नगत निर्णय दिनांकित 02-05-2025 अपास्त किया जाकर विपक्षी/वादी का वाद निरस्त किये जाने की याचना की गयी है।

9- मेरे द्वारा अपीलार्थी व विपक्षीगण की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्तागण की बहस को सुना गया। मैंने प्रस्तुत सिविल अपील व संलग्न प्रपत्रों तथा विद्वान विचारण न्यायालय/किराया प्राधिकारी की तलब शुदा पत्रावली का सम्यक परिशीलन किया।

10- अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपील में लिये गये आधारों की पुनरावृत्ति करते हुए यह तर्क किया गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय/किराया प्राधिकारी द्वारा पारित आलोच्य निर्णय त्रुटिपूर्ण है। विद्वान विचारण न्यायालय/किराया प्राधिकारी द्वारा विपक्षीगण की ओर से प्रश्नगत साक्षियों के बयान पर ध्यान न देते हुए एकतरफा याची के साक्ष्य के आधार पर त्रुटिपूर्ण निर्णय पारित किया है, जो अपास्त होने योग्य है। प्रश्नगत मामले में विपक्षी/आवेदक द्वारा नोटिस दिनांकित 06.01.2024 इस आशय की दी गयी कि उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16 सन् 1921 के प्राविधानों के अन्तर्गत अधिनियम के प्रभाव में आने के उपरान्त कोई किरायेदारी लिखित अनुबंध के बिना नहीं हो सकती। लिहाजा नोटिस प्राप्ति के पंद्रह दिन के अन्दर उक्त अधिनियम के अनुसार निर्धारित किराये की दरों पर किरायेदारी अनुबंध निष्पादित करना कहा गया है। जिसका जवाब विपक्षी द्वारा दिनांक 22.01.2024 की नोटिस के माध्यम से दिया गया और अनुबंध निष्पादित करने पर अपनी सहमति प्रकट किया। उक्त के पश्चात विपक्षी/आवेदक द्वारा नोटिस दिनांकित 06.03.2024 प्रेषित कर अपीलार्थी के व्यवहार को देखते हुए उसे किरायेदार नहीं रखने की मंशा प्रकट कर विवादित दुकान से किरायेदारी समाप्त की गयी व नोटिस प्राप्ति के एक माह के अन्दर अवशेष किराये का भुगतान करने व विवादित दुकान रिक्त करने की हिदायत दी गयी। जिसका जवाब भी दिनांक 19.03.2024 को अपीलार्थी द्वारा दिया गया और यह स्पष्ट किया गया कि आवेदक का कोई किराया शेष नहीं है। विवादित दुकान ही उसकी जीविकोपार्जन का साधन है। आवेदक का नोटिस अस्पष्ट है। स्पष्ट है कि नोटिस दिनांकित 06.01.2024 के आधार पर कोई कार्यवाही नहीं की गयी है और इस प्रकार उक्त नोटिस के आधार पर आवेदक द्वारा दावा का अधिकार छोड़ा (Waive) गया। आवेदक /विपक्षी ने

अपनी कोई जायज आवश्यकता न तो नोटिस में दर्शायी है और न ही अपने शपथ पत्र साक्ष्य में दर्शाया है। अपीलार्थी/विपक्षी ने अपने शपथ पत्र साक्ष्य में यह कथन किया है कि धनौरा में मैसर्स रामा ट्रैडर्स के नाम से आवेदक का सैनेट्री शोरूम है। उसका बड़ा व्यवसाय है। इसके अतिरिक्त विवादित दुकान के पश्चिम में पूर्व किरायेदार धर्मवीर का दुकान आवेदक द्वारा खाली कराया गया है। उसे विवादित दुकान की कोई आवश्यकता नहीं है। उक्त कथन का कोई खण्डन विपक्षी/आवेदक की ओर से नहीं किया गया है। उक्त तथ्यों को बिना ध्यान दिये आलोच्य निर्णय पारित किया गया। किराया प्राधिकारी को प्रश्नगत वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं था, इस बिन्दु पर कोई विचार नहीं किया गया। प्रश्नगत मामले में पक्षगण के मध्य कोई लिखित किरायानामा निष्पादित नहीं हुआ था। जिस कारण उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16 सन् 2021 की धारा 4(3) लागू नहीं होती है और रेंट प्राधिकारी को क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। विपक्षी/आवेदक द्वारा जो नोटिस दिनांकित 06.03.2024 अपीलार्थी को प्रेषित की गयी है, वह धारा 106 सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की है और लिखित किरायेदारी न होने के कारण माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा अवधारित विधि व्यवस्था अमित गुप्ता बनाम गुलाब चन्द कनोडिया के प्रकाश में क्षेत्राधिकार लघु वाद न्यायाधीश को है और एस.सी.सी. वाद ही लाया जा सकता है। ऐसी दशा में किराया प्राधिकारी द्वारा क्षेत्राधिकार से परे जाकर आलोच्य निर्णय पारित किया गया है। साक्ष्यों की अनदेखी किया गया है। अतः प्रस्तुत सिविल अपील स्वीकार किये जाने व आलोच्य निर्णय अपास्त किये जाने की याचना की गई है। अपीलार्थी की ओर से उनके तर्कों के समर्थन में निम्नलिखित निर्णयज विधियों को संदर्भित किया गया है, जिसका मैंने ससम्मान अवलोकन किया:-

1. Tayabali Jaffarbhai Tankiwala vs. Asha and CO. And Another., (1971) AIR (SC) 102.
2. Firm Girdharilal Saheb Ram, Sandila & others vs. Vth Additional District Judge, Hardoi & others., Writ Pettion no. 3222/1979, Decided on April 02, 1983.
3. Amit Gupta vs. Gulab Chandra Kanodia, (2023) 4 AllWC 3893.

11- विपक्षीगण की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क किया गया है कि विद्वान रेंट प्राधिकारी द्वारा पारित आलोच्य निर्णय तथ्य एवं विधि के आलोक में विधिपूर्ण रीति से पारित किया गया है। उक्त आदेश पारित करने में साक्ष्य की कोई अनदेखी नहीं की गयी है। अपितु साक्ष्य का परिशीलन कर उक्त आदेश पारित किया है। जिसमें कोई भी तथ्यात्मक व वैधानिक त्रूटि नहीं है। उक्त आदेश पारित करने में क्षेत्राधिकार की कोई त्रुटि नहीं की गयी है। माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद ने विशाल रस्तोगी बनाम किराया प्राधिकरण/अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (जुडीशियल), मेरठ एवं एक अन्य के मामले में यह अवधारित किया है कि यदि मकानदार ने किरायेदारी के बारे में किराया प्राधिकारी को सूचित करने में असफल रहा है तो किराया प्राधिकारी निर्मुक्ति आवेदन को स्वीकार करने के लिए अपनी अधिकारिता से परे नहीं होगा। अधिनियम की धारा 21(2)(m) के तहत विपक्षी/आवेदक ने विवादित दुकान की आवश्यकता का कथन अपने शपथ पत्र में किया

है। जो अधिनियम की मंशा के अनुरूप पर्याप्त है। विपक्षी/आवेदक द्वारा अपीलार्थी की किरायेदारी समाप्त की जा चुकी है। अपीलार्थी यह स्वीकार करता है कि विपक्षी/आवेदक उसका मकानदार है। वह यह भी स्वीकार करता है कि वर्ष 1987 में मूल विपक्षी /आवेदक के पिता रामानन्द रस्तौगी व उसके बीच लिखित किरायेदारी अनुबंध हुआ था। ऐसी दशा में अधिनियम की धारा 4 (3) एवं 4(7) के प्राविधान लागू होते हैं और धारा 38 के तहत वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार किराया प्राधिकारी को है। अतः अपीलार्थी /विपक्षी द्वारा अपील में लिये गये आधार बलहीन है और अपील निरस्त किये जाने योग्य है। विपक्षीगण की ओर से उनके तर्कों के समर्थन में निम्नलिखित निर्णयज विधि को संदर्भित किया गया है, जिसका मैंने ससम्मान अवलोकन कियाः-

1. विशाल रस्तोगी बनाम किराया प्राधिकरण/अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (जुडीशियल), मेरठ एवं एक अन्य, [2025(2) पी.एन.पी. 181 (इला.)]

12- यह कि मामले के तथ्यों तथा उभयपक्ष के तर्कों के आलोक में प्रस्तुत अपील के प्रभावी निस्तारण हेतु निम्नलिखित अवधार्य बिन्दु विरचित किये जाते हैंः-

1. क्या अपीलार्थी /विपक्षी एवं विपक्षी /आवेदक के मध्य किरायेदार व मकानदार का संबंध विद्यमान है ?
2. क्या वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार किराया प्राधिकारी को प्राप्त है ?
3. क्या प्रश्नगत निर्णय में मामले के तथ्यों के आलोक में साक्ष्यों की सही समीक्षा करते हुए तथ्यों व विधि के अनुरूप निष्कर्ष दिया गया है ?
4. क्या अपीलार्थी/ विपक्षी किसी अनुतोष को पाने का अधिकारी है ?

<u>निष्कर्ष</u>

<u>निस्तारण अवधार्य बिन्दु संख्या **1**</u>

13- यह कि अवधार्य बिन्दु संख्या 1 इस आशय का विरचित किया गया है कि, क्या अपीलार्थी /विपक्षी एवं विपक्षी /आवेदक के मध्य किरायेदार व मकानदार का संबंध विद्यमान है ?

14- अवलोकनीय है कि आवेदक विवेक रस्तौगी द्वारा विद्वान विचारण न्यायालय/ किराया प्राधिकारी के समक्ष प्रश्नगत वाद अन्तर्गत धारा 21 उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 प्रस्तुत कर यह कथन किया गया कि विवादित दुकान जिसकी चौहद्दी में पूरब व दक्षिण – सड़क, पश्चिम – दुकान भवन स्वामी, उत्तर – स्व 0 ब्रह्मानन्द हैं, का विपक्षी कृष्ण गोपाल किरायेदार है और आवेदक के पिता के जमाने से ही बतौर किरायेदार काबिज चला आ रहा है। जिसका मासिक किराया एक हजार रूपये प्रतिमाह है। विपक्षी कृष्ण गोपाल द्वारा उसकी जवाबदेही में यह कथन करते हुए किरायेदारी को स्वीकार किया गया है कि विपक्षी से प्रश्नगत दुकान का किराया आवेदक के पिता वसूल करते आये तथा किरायानामा भी उभयपक्षकार के मध्य निष्पादित हुआ। जिसका अनुपालन विपक्षी निरंतर करता आया। प्रश्नगत दुकान के मालिक रामानन्द रस्तौगी थे, जिनकी मृत्योपरान्त आवेदक उनका पुत्र उसका मालिक है। इस प्रकार उक्त से यह स्पष्ट

है कि अपीलार्थी /विपक्षी यह स्वीकार करते हैं कि पक्षगण के मध्य मकानदार व किरायेदार का संबंध विद्यमान है।

15- अवलोकनीय है कि प्रश्नगत अपील में दौरान अपील आवेदक विवेक कुमार रस्तौगी की मृत्यु हो जाने के कारण उनके वारिसान अंजली या अंजू, विपुल रस्तौगी व चिन्तन बतौर वारिस प्रतिस्थापित हुए हैं। आवेदक द्वारा मूलवाद में किरायानामा दिनांकित 20.11.1987 की प्रति प्रपत्र संख्या 3/15 दाखिल किया गया है, जिसके अनुसार विवादित दुकान का किरायानामा मूलवाद के आवेदक विवेक कुमार रस्तौगी के पिता रामानन्द रस्तौगी व अपीलार्थी/विपक्षी कृष्ण गोपाल वर्मा के मध्य लिखित तौर पर तहरीर हुआ। जिसमें यह उल्लेख है कि उक्त किराया अनुबंध ग्यारह माह के लिए तहरीर किया गया। बतौर साक्षी आवेदक विवेक कुमार रस्तौगी ने उसके साक्ष्य शपथ पत्र में यह कथन किया है कि "उक्त दुकान विपक्षी ने अपंजीकृत किरायेनामे के आधार पर दिनांक 20.11.1987 से 450/- प्रतिमाह की दर से ग्यारह माह के लिए किराये पर ली थी। उक्त किरायेनामे की अवधि व्यतीत होने के बाद विपक्षी ने उक्त दुकान का माह दर माह किरायेदार काबिज रहा। विपक्षी वर्तमान में मेरा किरायेदार है।" विपक्षी की ओर से भी सूची प्रपत्र संख्या 8/7 से उक्त किरायानामा दिनांकित 20.11.87 की प्रति प्रपत्र संख्या 8/8 दाखिल किया गया है तथा विपक्षी कृष्ण गोपाल वर्मा ने उसके साक्ष्य शपथ पत्र में यह कथन किया है कि "यह कि स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नगत दुकान के मालिक व काबिज आवेदक के पिता रामानन्द रस्तौगी थे। रामानन्द रस्तौगी ने प्रश्नगत दुकान विपक्षी मुजीब को किराये पर दी तथा उभयपक्ष के मध्य दिनांक 20.11.87 को दुकान जेरे किरायेदारी की बाबत किरायानामा लिखा गया तथा हस्ताक्षरित रूबरू गवाहान किया गया।" इस प्रकार पक्षगण की ओर से प्रस्तुत उक्त किरायानामा दिनांकित 20.11.87 की प्रति व पक्षगण के उपरोक्त बयान से यह स्पष्ट है कि आवेदक विवेक रस्तौगी के पिता रामानन्द रस्तौगी व विपक्षी कृष्ण गोपाल वर्मा के मध्य लिखित किराया अनुबंध दिनांक 20.11.87 को निष्पादित हुआ। जिसके आधार पर अपीलार्थी/विपक्षी कृष्ण गोपाल वर्मा विवादित दुकान पर बतौर किरायेदार काबिज रहे। उल्लेखनीय है कि उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 की धारा 2(ख) में भूस्वामी (Landlord) को परिभाषित किया गया है, जिसके अनुसार " 'landlord', whether called landowner or lessor or by any other name, means a person who receives or is entitled to receive, the rent of any premises, on his own account, if the premises were let to a tenant, and shall include- (i) his successor, transferee or assignee; (ii) a trustee or guardian or receiver receiving rent for any premises or entitled to so receive, on account of or on behalf of or for the benefit of, any other person such as minor or person of unsound mind who cannot enter into a contract." उक्त प्राविधान से यह स्पष्ट है कि मकान मालिक के उत्तराधिकारी भी भूस्वामी की कोटि में आयेंगे। अपीलार्थी /विपक्षी द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि आवेदक विवेक रस्तौगी के पिता के देहावसान के पश्चात वह मकान मालिक हुआ और किराया वसूल करता रहा। यद्यपि प्रश्नगत अपील के दौरान मूल आवेदक विवेक रस्तौगी की मृत्यु हो चुकी है। किन्तु

उसके वारिस अपील में प्रतिस्थापित हो चुके हैं। जिन्हें उक्त प्राविधान के दृष्टिगत समान अधिकार प्राप्त होता है। लिहाजा यह स्थापित है कि पक्षगण के मध्य मकानदार व किरायेदार का संबंध विद्यमान है।

16- जहां तक विवादित दुकान के किराये का प्रश्न है, आवेदक के अनुसार विवादित दुकान का किराया एक हजार है। विपक्षी कृष्ण गोपाल की ओर से प्रस्तुत जवाबदेही में किरायाराशि का कोई खण्डन नहीं किया गया है। अपीलार्थी/विपक्षी की ओर से मूल वाद में प्रपत्र संख्या 9/1 जवाब नोटिस दिनांकित 19.03.2024 दाखिल किया गया है। जिसमें उसके द्वारा विवादित दुकान का किराया एक हजार रूपये माहवार मय टैक्स आदि के होना स्वीकार किया गया है। ऐसी दशा में स्पष्ट है कि विवादित दुकान के किराया राशि को लेकर भी तथ्य पक्षगण को स्वीकृत है।

17- इस प्रकार उक्त समस्त से यह स्पष्ट है कि विवादित दुकान के संबंध में उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16 सन् 2021 के प्रभाव में आने के पूर्व दिनांक 20.11.87 को आवेदक विवेक रस्तौगी के पिता रामानन्द रस्तौगी व विपक्षी कृष्ण गोपाल रस्तौगी के मध्य लिखित किराया अनुबंध तहरीर हुआ, जो ग्यारह माह के किरायेदारी के लिए तहरीर किया गया। किन्तु उक्त समय के अवसान के उपरान्त भी माह दर माह किरायेदारी जारी रहा। इस प्रकार यह स्थापित है कि पक्षगण के मध्य मकानदार/भूस्वामी (Landlord) व किरायेदार का संबंध विद्यमान है।

तद्नुसार अवधार्य बिन्दु संख्या 1 निष्कर्षित है।

<u>निस्तारण अवधार्य बिन्दु संख्या **2**</u>

18- यह कि अवधार्य बिन्दु संख्या 2 इस आशय का विरचित किया गया है कि, क्या वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार किराया प्राधिकारी को प्राप्त है ?

19- अपीलार्थी की ओर से यह तर्क किया गया है कि प्रश्नगत मामले में पक्षगण के मध्य कोई लिखित किरायानामा निष्पादित नहीं हुआ था। जिस कारण उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16 सन् 2021 के प्राविधान प्रश्नगत मामले में लागू नहीं होते हैं और किराया प्राधिकारी को क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। विपक्षी/आवेदक द्वारा जो नोटिस दिनांकित 06.03.2024 अपीलार्थी को प्रेषित की गयी है, वह धारा 106 सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की है और लिखित किरायेदारी न होने के कारण माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा अवधारित विधि व्यवस्था अमित गुप्ता बनाम गुलाब चन्द कनोडिया के प्रकाश में क्षेत्राधिकार लघु वाद न्यायाधीश को है और एस.सी.सी. वाद ही लाया जा सकता है।

20- विपक्षी/आवेदक की ओर से यह तर्क किया गया है कि अपीलार्थी यह स्वीकार करता है कि विपक्षी/आवेदक उसका मकानदार है। वह यह भी स्वीकार करता है कि वर्ष 1987 में मूल विपक्षी /आवेदक के पिता रामानन्द रस्तौगी व उसके बीच लिखित किरायेदारी अनुबंध हुआ था। ऐसी दशा में अधिनियम की धारा 4 (3) एवं 4(7) के प्राविधान लागू होते हैं और धारा 38 के तहत वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार किराया प्राधिकारी को है।

21- अवलोकनीय है कि प्रश्नगत मामले में आवेदक विवेक रस्तौगी द्वारा अपीलार्थी /विपक्षी कृष्ण गोपाल वर्मा को नोटिस दिनांकित 06.01.2024 इस आशय का प्रेषित किया गया कि उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 लागू होने के पश्चात कोई भी किरायेदारी लिखित अनुबंध के बिना नहीं हो सकती। लिहाजा नोटिस के माध्यम से यह सूचित किया गया कि पंद्रह दिन के अन्दर अपीलार्थी/विपक्षी उक्त अधिनियम के अनुसार निर्धारित किराये की दरों पर किरायेदारी अनुबंध निष्पादित करे। विपक्षी /आवेदक की ओर से मूल पत्रावली में उक्त नोटिस को प्रपत्र संख्या 3/16 के रूप में दाखिल किया गया है। विपक्षी की ओर से उक्त नोटिस के जवाब दिनांकित 22.01.2024 की प्रति प्रपत्र संख्या 8/12 दाखिल की गयी है। जिसके द्वारा उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16 सन् 2021 के अन्तर्गत विवादित दुकान का किराया एक हजार माहवार की बाबत अनुबंध निष्पादित करवाने के लिए सहमति प्रकट की गयी है। जिसके पश्चात विपक्षी/आवेदक द्वारा नोटिस दिनांकित 06.03.2024 अपीलार्थी /विपक्षी को प्रेषित की गयी। जिसके द्वारा यह सूचित किया गया कि अपीलार्थी/विपक्षी के व्यवहार को देखते हुए आवेदक उसे अपनी दुकान में किरायेदार नहीं रखना चाहता और उसकी किरायेदारी समाप्त करता है तथा एक माह के अन्दर अवशेष किराया अदा करने तथा 31 वें दिन दुकान रिक्त करने का सूचना प्रेषित करता है। उक्त नोटिस को प्रपत्र संख्या 3/18 के रूप में आवेदक की ओर से मूल पत्रावली पर दाखिल किया गया है। उक्त नोटिस के जवाब दिनांकित 19.03.2024 की प्रति को प्रपत्र संख्या 9/1 के रूप में अपीलार्थी/विपक्षी की ओर से मूल पत्रावली पर दाखिल किया गया है। जिसमें यह उल्लेख किया गया है कि अपीलार्थी/विपक्षी पर कोई भी किराया देय नहीं है और विवादित दुकान ही उसकी जीविकोपार्जन का साधन है तथा आवेदक की नोटिस अस्पष्ट है।

22- उल्लेखनीय है कि उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 की धारा 2(i) में "किराया करार" (Tenancy Agreement) को परिभाषित किया गया है। जिसके अनुसार " 'Tenancy Agreement' means an agreement in writing executed between landlord and tenant for the purposes of letting the premises of landlord in consideration of rent payable."

23- उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 की धारा 4 में यह प्राविधान है कि:-

> **Tenancy Agreement.** (1) Notwithstanding anything contained in this Act or any other law for the time being in force, no person shall, after the commencement of this Act, let or take on rent any premises except by an agreement in writing, which shall be informed to the Rent Authority by the landlord and tenant jointly, in the form specified in the First Schedule within a period of two months from the date of tenancy agreement:
>
> Provided that in cases of residential tenancies for a period of less than twelve months, the landlord and tenant shall not be required to inform the Rent Authority about such tenancy.
>
> (2) Where the landlord and the tenant fail to jointly inform the execution of the tenancy agreement referred to in sub-section (1), the

landlord and tenant shall separately inform the execution of tenancy agreement to the Rent Authority within a period of one month from the date of expiry of the period specified in sub-section (1).

(3) Where, in relation to a tenancy created before the commencement of this Act,-

(a) if an agreement in writing was entered into between the landlord and the tenant, they shall jointly present a copy thereof to the Rent Authority within three months of the commencement of this Act.

(b) if no agreement in writing was entered into, the landlord and the tenant shall enter into an agreement in writing with regard to that tenancy and present the same to the Rent Authority within three months of the commencement of this Act:

Provided that where the landlord or the tenant fail to present jointly a copy of the tenancy agreement or fail to reach an agreement within specified period, such landlord and tenant shall separately file The particulars about such tenancy with the Rent Authority within one month from the date of expiry of period mentioned in clause (b) above, in the form specified in First Schedule. If the landlord has submitted his particulars within the specified period but tenant fails to submit such particulars, the landlord may file an application for eviction on this ground alone:

Provided further that during such eviction proceedings, the Rent Authority shall, notwithstanding anything contained in this Act, decide interim rent payable by the tenant during such adjudication.

(4) The State Government shall, put in place a digital platform in the Hindi or English language for enabling submissions of document in such form and manner as may be prescribed.

(5)The Rent Authority shall, after receiving information about the execution of tenancy agreement along with the documents specified in the First Schedule, provide a unique identification number to the parties.

(6)The terms of authorization of the property manager, if any, by the landlord to deal with the tenant shall be such as agreed to by the landlord and tenant in that behalf in the tenancy agreement.

(7)The information provided under sub-sections (1), (2) and (3) shall be conclusive proof of the facts relating to tenancy and matters connected therewith, and in the absence of any statement of information, the landlord may file an application for eviction on this ground alone."

24- उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 की धारा 4 (3) में दो प्रकार की किरायेदारी के संबंध में प्राविधान किया गया है। उक्त प्राविधान के तहत ऐसी लिखित

किरायेदारी जो उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् के प्रारंभ होने के पूर्व सृजित हुई हो। ऐसे किरायेदारी के मामले में ऐसे लिखित करार को संयुक्त रूप से उक्त अधिनियम प्रारंभ होने के तीन माह के अन्दर किराया प्राधिकारी के समक्ष एक प्रति प्रस्तुत करने का विधान है। संयुक्त रूप से किरायेदारी अनुबंध प्रस्तुत करने में विफल रहने की दशा में भूस्वामी और किरायेदार निर्धारित अवधि की समाप्ति के एक माह के भीतर पृथक-पृथक विवरण किराया प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर सकेगा। यदि भूस्वामी विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर अपना विवरण प्रस्तुत कर दिया है, किन्तु किरायेदार ऐसा करने में विफल रहा है तो भूस्वामी अकेले इस आधार पर बेदखली हेतु आवेदन कर सकता है। दूसरी स्थिति यह है कि उपरोक्त अधिनियम प्रारंभ होने के पूर्व कोई लिखित करार नहीं किया गया हो तो भूस्वामी और किरायेदार उक्त अधिनियम प्रारंभ होने के तीन माह के भीतर लिखित करार कर किराया प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करेंगे।

25- प्रस्तुत मामले में अवधार्य बिन्दु संख्या 1 के निस्तारण से यह निष्कर्ष आ चुका है कि आवेदक विवेक रस्तौगी के पिता रामानन्द रस्तौगी व अपीलार्थी/ विपक्षी कृष्ण गोपाल वर्मा के मध्य दिनांक 20.11.87 को प्रश्नगत दुकान के बाबत लिखित तौर पर किराया अनुबंध हुआ था। जो ग्यारह माह के लिए लिखी गयी थी। किन्तु उक्त अवधि के अवसान के उपरान्त भी किरायेदारी माह दर माह चलती रही। उक्त से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत किरायेदारी के संबंध में उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 प्रारंभ होने के पूर्व लिखित किराया करार निष्पादित हुआ था। उक्त अधिनियम की धारा 2(i) के तहत किराया करार के लिए उसके पंजीयन का होना आवश्यक नहीं है। स्पष्ट है कि अपीलार्थी /विपक्षी की किरायेदारी जिस किराया अनुबंध के आधार पर प्रारंभ हुई, वह किराया करार लिखित था।

26- अपीलार्थी की ओर से माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा अवधारित सम्मानित निर्णयज विधि **Amit Gupta vs. Gulab Chandra Kanodia, (2023) 4 AllWC 3893** को संदर्भित किया गया है। जिसमें माननीय न्यायालय द्वारा यह अवधारित किया गया है किः-

> 105. The new Tenancy Act, 2021 having not covered the unwritten tenancies and rights and obligations in respect thereof, the existing law under the Transfer of Property Act, 1882 and the forum of SCC Suits, even in respect of buildings situate in areas covered under the Tenancy Act, 2021, therefore shall apply.
>
> 107. To sum up on question "(b)" I am of the view and so hold that Small Cause Suits would still be maintainable in cases of tenancies not covered under Section 4 and relating to rights accrued, if any under the Transfer Property Act, 1882 where a tenancy is unwritten, and a tenancy is on month to month basis. Overriding effect of Section 42 will give way to the Central Act, and there could be no doubt about that if the Central Act has occupied the field to certain extent.

इस प्रकार माननीय न्यायालय के उक्त अभिनिर्धारण के अनुसार उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 के अन्तर्गत अलिखित किरायेदारी सम्मिलित नहीं है और तत्संबंध में लघु वाद के मामले पोषणीय हैं।

27- विपक्षी /आवेदक की ओर से सम्मानित निर्णयज विधि विशाल रस्तौगी बनाम किराया प्राधिकारण **/**अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट **(**जूडिशियल**)** एवं एक अन्य**, 2025 (2) PNP 181 (All.),** को संदर्भित करते हुए यह तर्क किया गया है कि यदि मकानदार ने किरायेदारी के बारे में किराया प्राधिकारी को सूचित करने में असफल रहा है तो किराया प्राधिकारी निर्मुक्ति आवेदन को स्वीकार करने के लिए अपनी अधिकारिता से परे नहीं होगा।

28- उल्लेखनीय है कि माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा अवधारित विधि व्यवस्था **Canara Bank Branck Office and Another vs. Shri Ashok Kumar, 2025 SCC ONLINE All 8073** के मामले में सम्मानित निर्णयज विधि Amit Gupta vs. Gulab Chandra Kanodia, (2023) 4 AllWC 3893, निर्णयज विधि Alok Gupta vs. District Judge/Rent Tribunal and other, 2024 0 Supreme (All) 360, निर्णयज विधि Amarjeet Singh vs. Smt. Shiv Kumari Yadav, 2024 (4) ADJ 380 एवं निर्णयज विधि Vishal Rastogi vs. Rent Controller/Additional District Magistrate (Judicial) and another, 2025 (168) ALR 473 एवं अन्य निर्णयज विधियों पर विचार करते हुए यह अवधारित किया गया है किः-

> 27. Sub-section (7) of Section 4 records that information provided under sub-sections (1), (2) and (3) shall be the conclusive proof of the fact relating to tenancy and matter connected therewith. It further clarifies that in absence of any statement of information which is required under sub-section (1), (2) and (3), the landlord may file an application for eviction on this ground alone.
>
> 46. Sub-section (1) provides that no Civil Court shall entertain any proceedings insofar as it relates to the provisions of Act, while sub-section (2) provides for the jurisdiction of rent authority to tenancy agreement submitted to it as specified in first schedule and not to dwell into question of title or ownership of the premises.
>
> 47. Section 38 is not a provision which confers jurisdiction, rather it limits the jurisdiction of rent authority to decide such disputes as may have arisen between the landlord and tenant under the tenancy agreement submitted to it. It is clearly evident that provision limits jurisdiction of rent authority and not confers any jurisdiction.
>
> 48. Sub-section (2) of Section 38 does not provide that rent authority shall exercise its jurisdiction in cases where there may be no tenancy agreement executed between the parties, but intimation in this regard has been given by both the landlord and tenant or the landlord alone.
>
> 113. Thus, the question which has been posed stands answered that rent authority constituted under the provisions of the Act of 2021 has

jurisdiction to entertain application filed by landlord in cases where tenancy agreement has not been executed, and landlord having failed to intimate particulars of tenancy to the authority.

117. Writ Petition No...... raise similar issue and application moved under Section 21(2)(m) of the Act of 2021 was dismissed by rent authority against which appeal of the landlord was allowed holding that proceedings were maintainable despite there being no written agreement. It has also been held that proceeding under the Act of 2021 is maintainable despite there being no written agreement between the parties nor any particular having been submitted to rent authority.

29- उल्लेखनीय है कि माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा अवधारित विधि व्यवस्था **Akhilesh Kumar vs. Sanjay Sahgal,** मामला अन्तर्गत अनुच्छेद **227** संख्या **5153/2026** निर्णय दिनांक **19** मई **2026** के मामले में पुनः उपरोक्त उल्लिखित सम्मानित निर्णयज विधियों पर विचार करते हुए माननीय न्यायालय द्वारा यह अवधारित किया गया है किः-

107. The observations in Amit Gupta must be understood in the factual and legal context in which that decision was rendered. The principal controversy there concerned the survival of pending proceedings before the Court of Small Causes and the extent to which the Act, 2021 affected the earlier forum structure preserved under the U.P. Civil Laws Amendment Act, 1972. The decision cannot be construed as laying down an inflexible proposition that every unwritten tenancy necessarily falls outside the ambit of the Act, 2021, irrespective of the nature of the dispute or the admitted existence of the landlord- tenant relationship.

115. Upon consideration of the submissions advanced, the, statutory framework, and the material placed on record, this Court finds the challenge raised by the petitioners to be untenable. The Uttar Pradesh Regulation of Urban Premises Tenancy Act, 2021 does not exclude oral, month-to-month, or otherwise unwritten tenancies from its statutory ambit merely because such arrangements were not reduced into writing or because the prescribed particulars were not furnished before the Rent Authority. Where the relationship of landlord and tenant is admitted or otherwise established, and the dispute falls within the field occupied by the statute, proceedings before the Rent Authority remain maintainable notwithstanding the absence of a written tenancy agreement.

117. Section 38(2), properly construed, excludes adjudication of disputes relating to title and ownership and confines the jurisdiction of the Rent Authority to landlord-tenant disputes entrusted to it under the statute. It does not require ordinary tenancy disputes to be relegated to the Court of Small Causes merely because the tenancy

> arrangement is oral, month-to-month or unwritten, or because the prescribed particulars were not submitted in the manner contemplated under Section 4 of the Act.
>
> 118. This Court is of the considered opinion that absence of a written tenancy agreement, by itself, does not denude the Rent Authority of jurisdiction under the Uttar Pradesh Regulation of Urban Premises Tenancy Act, 2021 where the tenancy relationship is admitted or otherwise established in accordance with law. The objections raised by the petitioners on the ground of maintainability, therefore, do not merit acceptance.

30- माननीय न्यायालय के उपरोक्त उल्लिखित सम्मानित निर्णयज विधियों से यह स्पष्ट है कि धारा 4 (3) के अन्तर्गत यद्यपि भूस्वामी द्वारा किराया अनुबंध किराया प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत न करने के संबंध में प्रभाव क्या होगा, के बाबत स्थिति को स्पष्ट नहीं किया गया है। किन्तु उपरोक्त निर्णयज विधि से यह स्पष्ट है कि धारा 4 (7) के आलोक में किरायेदार द्वारा धारा 4(3) का अनुपालन न किये जाने की दशा में भूस्वामी बेदखली के लिए आवेदन प्रस्तुत कर सकेगा। माननीय न्यायालय के उपरोक्त निर्णयज विधि से यह भी स्पष्ट है कि धारा 38 किराया प्राधिकारी को क्षेत्राधिकार प्रदत्त नहीं करता है। अपितु धारा 38(2) किराया प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार को सीमित करता है। क्योंकि उक्त उपबन्ध में यह स्पष्ट है कि किराया प्राधिकरण को स्वामित्व के प्रश्न के निर्धारण का क्षेत्राधिकार नहीं होगा। किन्तु उसका क्षेत्राधिकार केवल किरायेदारी करार तक सीमित होगा। जहां तक अपीलार्थी के इस तर्क का प्रश्न है कि आवेदक द्वारा जो नोटिस दिनांकित 06.03.2024 उसे प्रेषित की गयी, वह धारा 106 सम्पत्ति अन्तरण अधि0 के तहत प्रेषित की गयी थी। किन्तु इस संबंध में उल्लेखनीय है कि उक्त नोटिस में ऐसा कोई उल्लेख नहीं है कि किस प्राविधान के तहत उसे प्रेषित किया गया है। आवेदक द्वारा वाद में अन्य आधार अन्तर्गत धारा 4(3) के अतिरिक्त बेदखली का आधार धारा 21(2)(m) के तहत उसकी आवश्यकता दर्शाया गया है। सम्मानित निर्णयज विधि **Mahesh Chandra Agarwal vs. Rent Tribunal/ Additional District & Sessions Judge, Court no. 7, Lko. And 2 others, Neutral citation no-2024: AHC – LKO-2011** के मामले में माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायलय द्वारा यह अवधारित किया गया है कि जहां उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 की धारा 21(2)(m) के तहत व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर बेदखली चाहा गया हो, वहां पूर्व नोटिस की आवश्यकता नहीं होती। ऐसी दशा में आवेदक द्वारा महज इस आशय की नोटिस प्रेषित कर दिये जाने मात्र से कि अपीलार्थी/विपक्षी किरायेदार विवादित दुकान रिक्त करें और उनकी किरायेदारी समाप्त की जाती है, से रेंट प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार समाप्त नहीं होता है।

31- प्रश्नगत मामले में यद्यपि अपीलार्थी की ओर से यह तर्क किया गया है कि पक्षगण के मध्य कोई लिखित किराया अनुबंध नहीं था। किन्तु उनके द्वारा दाखिल शपथ पत्र में यह स्वीकृत है कि उनकी किरायेदारी का आधार आवेदक विवेक कुमार रस्तौगी के पिता रामानन्द रस्तौगी व विपक्षी कृष्ण गोपाल वर्मा के मध्य निष्पादित लिखित किराया अनुबंध दिनांकित 20.11.87 था। ऐसी दशा में किरायेदार कृष्ण गोपाल वर्मा जब उसी

लिखित किराया करार के आधार पर बहैसियत किरायेदार काबिज रहे तो यह नहीं कहा जा सकता कि उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 के प्रभाव में आने के पूर्व पक्षगण के मध्य कोई लिखित करार नहीं था। यद्यपि तर्क के लिए यह माना भी जाये कि आवेदक विवेक रस्तौगी के पिता स्व. रामानन्द रस्तौगी की मृत्योपरान्त यद्यपि अपीलार्थी/विपक्षी की किरायेदारी निर्बाध चलती रही और आवेदक किराया वसूलता रहा, किन्तु उनके मध्य कोई नवीन किराया अनुबंध नहीं लिखा गया और उक्त अधिनियम प्रभाव में आने के उपरान्त भी कोई किराया अनुबंध नहीं लिखा गया तो भी उक्त सम्मानित निर्णयज विधियों के आलोक में उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 लिखित व अलिखित दोनों किरायेदारी के संबंध में लागू होगा। यह भी उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत मामले में पक्षगण के मध्य मकानदार /भूस्वामी व किरायेदार का संबंध विद्यमान होना स्वीकृत है। ऐसी दशा में दोनों ही परिस्थितियों में प्रश्नगत मामले में किराया प्राधिकरण को प्रश्नगत वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त है।

तद्नुसार अवधार्य बिन्दु संख्या 2 निष्कर्षित है।

<u>निस्तारण अवधार्य बिन्दु संख्या **3**</u>

32- यह कि अवधार्य बिन्दु संख्या 3 इस आशय का विरचित किया गया है कि, क्या प्रश्नगत निर्णय में मामले के तथ्यों के आलोक में साक्ष्यों की सही समीक्षा करते हुए तथ्यों व विधि के अनुरूप निष्कर्ष दिया गया है ?

33- अपीलार्थी की ओर से यह तर्क किया गया है कि आवेदक द्वारा नोटिस दिनांकित 06.01.2024 उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 के प्राविधानों के तहत किराया अनुबंध निष्पादित करने के संबंध में थी। आवेदक ने किरायेदार द्वारा धारा 4 (3) का अनुपालन न किये जाने के आधार पर भी बेदखली चाहा है। किन्तु उक्त नोटिस के बाद नोटिस दिनांकित 06.03.2024 प्रेषित की गयी। लिहाजा स्पष्ट है कि नोटिस दिनांकित 06.01.2024 के आधार पर आवेदक ने दावा का अधिकार छोड़ (Waive) दिया। आवेदक ने उसकी व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर भी बेदखली चाहा है। किन्तु उसे विवादित दुकान की कोई आवश्यकता नहीं। उसके पास धनौरा में मैसर्स रामा ट्रैडर्स के नाम से एक बड़ी दुकान है और विवादित दुकान के पश्चिम में पूर्व किरायेदार धर्मवीर की दुकान भी उसके द्वारा खाली करायी जा चुकी है। जबकि अपीलार्थी के पास जीविकोपार्जन का साधन केवल विवादित दुकान है। इस प्रकार आवेदक कोई जायज आवश्यकता दर्शाने में असफल रहा है। इस बिन्दु पर किराया प्राधिकरण द्वारा कोई अभिमत आलोच्य निर्णय में नहीं दिया गया है।

34- विपक्षी /आवेदक की ओर से यह तर्क किया गया है कि उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 की मंशा के अनुरूप आवेदन पत्र में आवेदक ने अपनी निजी आवश्यकता व दुकान पुराना होने के कारण उसकी जीर्ण स्थिति व उसका जीर्णोद्धार कराने के आधार पर भी बेदखली का अनुतोष चाहा है। जिसकी पुष्टि आवेदक के शपथ पत्र साक्ष्यों से भी होती है। ऐसी दशा में अपीलार्थी का यह तर्क निराधार है कि उसके पास जीविकोपार्जन का अन्य कोई साधन नहीं है।

35- विद्वान विचारण न्यायालय/किराया प्राधिकरण के आलोच्य निर्णय दिनांकित 02.05.2025 के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि आलोच्य निर्णय में किरायेदार द्वारा उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 की धारा 4 (3) का अनुपालन न किये जाने के आधार पर ही बेदखली के प्रार्थना पत्र को स्वीकार किये जाने का आधार पर्याप्त पाया गया है। उल्लेखनीय है कि निश्चित रूप से आलोच्य निर्णय में धारा 21(2)(m) के तहत आवेदक की आवश्यकता के बिन्दु पर कोई विचार नहीं किया गया है। किन्तु अपीलीय क्षेत्राधिकारिता के तहत उक्त बिन्दु पर अपीलीय न्यायालय द्वारा भी विचार किया जा सकता है।

36- अवलोकनीय है कि आवेदक द्वारा नोटिस दिनांकित 06.01.2024 व 06.03.2024 को मूल पत्रावली में दाखिल किया गया है। नोटिस दिनांकित 06.01.2024 आवेदक द्वारा विपक्षी कृष्ण गोपाल वर्मा को उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 के तहत किराया अनुबंध निष्पादित करने के आशय का प्रेषित किया गया। उक्त से यह स्पष्ट है कि उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 के दिनांक 11 जनवरी 2021 को प्रभाव में आने के उपरान्त भी धारा 4 के अनुपालन में अवधार्य बिन्दु संख्या 1 में निष्कर्षित किराया करार दिनांकित 20.11.87 की प्रति किराया प्राधिकरण के समक्ष अपीलार्थी/विपक्षी कृष्ण गोपाल वर्मा द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया। निश्चित रूप से अपीलार्थी का उक्त कृत्य उपरोक्त अधिनियम की धारा 4 (3) के उल्लंघन में है। जिसके उल्लंघन की दशा में धारा 4 (3) व 4 (7) के आलोक में भूस्वामी द्वारा बेदखली का वाद लाया जा सकता है। यद्यपि यह सही है कि उक्त नोटिस के पश्चात दिनांक 06.03.2024 को आवेदक द्वारा एक अन्य नोटिस अपीलार्थी/विपक्षी कृष्ण गोपाल को प्रेषित कर उसे किरायेदार न रखने की मंशा प्रकट करते हुए उसे उसकी किरायेदारी समाप्त किये जाने का कथन किया गया। अपीलार्थी की ओर से सम्मानित निर्णयज विधि (1971) AIR (SC) 102 एवं निर्णयज विधि Writ Petition no. 3222/1979 निर्णय दिनांक 02 अप्रैल 1983 को संदर्भित किया गया है। किन्तु निर्णयज विधि Writ Petition no. 3222/1979 निर्णय दिनांक 02 अप्रैल 1983 के तथ्य व परिस्थितियां प्रश्नगत मामले के तथ्यों व परिस्थितियों से नितांत भिन्न होने के कारण उसका कोई भी लाभ अपीलार्थी को प्राप्त नहीं होता है। जहां तक निर्णयज विधि (1971) AIR (SC) 102 का संबंध है, उक्त मामले की तथ्य परिस्थितियां भी प्रश्नगत मामले की तथ्यों व परिस्थितियों से भिन्न है। उल्लेखनीय है कि उक्त मामले में प्रथम नोटिस को Waived उस दशा में माना गया, जब प्रथम नोटिस के लगभग एक वर्ष पश्चात किरायेदार को किरायेदारी वाली संपत्ति रिक्त करने हेतु दूसरी नोटिस दी गयी। लिहाजा दूसरी नोटिस में उसके किरायेदारी समाप्त करने व किरायेदारी की सम्पत्ति रिक्त करने के कथन से यह प्रकट होना पाया गया कि भूस्वामी ने किरायेदारी को जारी होना माना है। प्रश्नगत मामले में नोटिस दिनांकित 06.01.2024 द्वारा न तो विवादित दुकान रिक्त करने के लिए कहा गया है और न ही किरायेदारी समाप्त किये जाने के संबंध में कोई कथन किया गया है। लिहाजा उक्त सम्मानित निर्णयज विधि का कोई भी लाभ अपीलार्थी को प्राप्त नहीं होता है। इसी क्रम में यह भी उल्लेखनीय है कि उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 की धारा 4 (3) के आलोक में यह विधि की अपेक्षा है कि किरायेदार उक्त धारा में उल्लिखित विधि की

अपेक्षाओं का समुचित पालन करे। कदाचित इसके लिए मकानदार /भूस्वामी के किसी नोटिस की आवश्यकता नहीं होती। यदि आवेदक द्वारा उक्त नोटिस न भी दी गयी हो, तो भी धारा 4 (3) की अपेक्षाओं के तहत विधि का पालन करने के लिए किरायेदार आबद्ध है। नोटिस दिनांकित 06.01.2024 का अपीलार्थी/विपक्षी द्वारा प्रेषित जवाब दिनांकित 22.01.2024 स्वमेव यह दर्शाता है कि उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 की धारा 4 (3) की मंशा के अनुरूप विधि का अनुपालन अपीलार्थी /विपक्षी किरायेदार द्वारा नहीं किया गया है। उक्त समस्त तथ्यों के दृष्टिगत न तो नोटिस दिनांकित 06.01.2024 waive मानी जा सकती है और न ही यह माना जा सकता है कि आवेदक उक्त आधार पर बेदखली की कार्यवाही नहीं कर सकता। लिहाजा तत्संबंध में अपीलार्थी के तर्क में कोई बल नहीं है।

37- जहां तक आवेदक की आवश्यकता के बिन्दु पर अपीलार्थी द्वारा किये गये तर्क का प्रश्न है, आवेदक ने उसके आवेदन पत्र में यह कथन किया है कि उसे उनकी विवादित दुकान जीर्ण-क्षीर्ण अवस्था में जिसका आवेदक को नवनिर्माण कर अपनी निजी प्रयोग में लेने की आवश्यकता है। आवेदक ने उसके साक्ष्य शपथ पत्र में भी उक्त कथन का समर्थन किया है और विवादित दुकान को जीर्ण-क्षीर्ण अवस्था में होना व उस पर नवनिर्माण कराकर अपने उपयोग में लेने का कथन किया है। अपीलार्थी/विपक्षी कृष्ण गोपाल वर्मा ने अपने साक्ष्य शपथ पत्र में यह कहा है कि आवेदक को विवादित दुकान की कोई आवश्यकता नहीं है। उसके पास धनौरा-गजरौला बाईपास पर विशाल मैसर्स रामा ट्रैडर्स के नाम से व्यापार स्थापित है और विवादित दुकान के पश्चिम स्थिति पूर्व किरायेदार धर्मवीर की दुकान भी उसके द्वारा खाली करायी जी चुकी है। उक्त कथन का आवेदक की ओर से कोई खण्डन नहीं किया गया है। निश्चित रूप से इससे यह स्पष्ट है कि आवेदक के पास अन्य दुकान व्यापार हेतु उपलब्ध है। उल्लेखनीय है कि उक्त अधिनियम की धारा 21(2)(m) के प्राविधान के अनुसार भूस्वामी अपने परिसर को विद्यमान रूप में या अधिभोग के प्रयोजनार्थ उसके विध्वंश और नये निर्माण के लिए भी बेदखली का वाद ला सकता है। सम्मानित निर्णयज विधि **Mahesh Chandra Agarwal vs. Rent Tribunal/ Additional District & Sessions Judge, Court no. 7, Lko. And 2 others, Neutral citation no- 2024: AHC-LKO-2011** के मामले में माननीय न्यायालय द्वारा यह अवधारित किया गया है किः-

> According to sub section 2 (m) of Section 21 the landlord has only to demonstrate that the premises are required for his occupation. This provision is clearly distinguishable from the provisions in erstwhile Act No.13 of 1972 where the aspect of comparative hardship and bonafide requirement was to be established by the landlord.
>
> Exclusions of bonafide requirement of landlord as a ground for eviction has, in fact, materially altered the law in this regard.
>
> In absence of the word "bonafide requirement" under the Tenancy Act, 2021 the landlord has to demonstrate that the premises are required by him in its existing form or after demolition for the purpose of its occupation by him.

माननीय न्यायालय के उक्त अभिनिर्धारण से यह स्पष्ट है कि उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 13 सन् 1972 में सद्भाविक आवश्यकता जैसा शब्द उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16 सन् 2021 में ना होना स्वमेव विधायिका की इस मंशा को प्रकट करता है कि भूस्वामी द्वारा यह तथ्य साबित करने की अपेक्षा नहीं है कि उसे वास्तविक किसी जरूरतवश सद्भाविक रूप से विवादित दुकान की आवश्यकता है। अपितु उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 की धारा 21(2)(m) के प्राविधानों से मात्र यह प्रकट होता है कि उसे केवल अपनी आवश्यकता दर्शाना ही पर्याप्त है। निश्चित रूप से भूस्वामी अपने किरायेदारी की सम्पत्ति का प्रयोग उसे किस प्रकार से करना है और अपनी किस आवश्यकता में उसे लेना है, इसका निर्णय लेने के लिए वह स्वतंत्र है। लिहाजा विपक्षी का मात्र यह कथन की आवेदक को कोई आवश्यकता नहीं है, पर्याप्त नहीं है। इसी क्रम में यह भी उल्लेखनीय है कि उक्त प्राविधान के दृष्टिगत ही उपरोक्त अधिनियम की मंशा के अनुरूप किरायेदार की तुलनात्मक कठिनाई को भी देखे जाने का कोई औचित्य नहीं है। चूंकि प्रश्नगत मामले में आवेदक द्वारा विवादित दुकान की उसे आवश्यकता होना कहा गया है और यह तथ्य उसके शपथ पत्र साक्ष्य से भी समर्थित है। ऐसी दशा में इस तथ्य पर अविश्वास किये जाने का कोई भी कारण विद्यमान नहीं है कि आवेदक को विवादित दुकान की आवश्यकता है। लिहाजा अपीलार्थी के इस तर्क में कोई बल नहीं है कि आवेदक को विवादित दुकान की आवश्यकता नहीं है।

38- जहां तक विद्वान विचारण न्यायालय/किराया प्राधिकरण द्वारा उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 की धारा 4(3) का अनुपालन न किये जाने के कारण आवेदक का प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने योग्य पाने के निष्कर्ष का प्रश्न है, उक्त निष्कर्ष में उपरोक्त उल्लिखित सम्मानित निर्णयज विधियों व विश्लेषण के आलोक में कोई तथ्यात्मक व वैधानिक त्रुटि नहीं है। जिसके दृष्टिगत किराया प्राधिकरण द्वारा पारित आलोच्य निर्णय तथ्यात्मक व वैधानिक रूप से उचित व विधि संगत है।

तद्नुसार अवधार्य बिन्दु संख्या 3 निष्कर्षित है।

<u>निस्तारण अवधार्य बिन्दु संख्या **4**</u>

39- यह कि अवधार्य बिन्दु संख्या 4 इस आशय का विरचित किया गया है कि, क्या अपीलार्थी/ विपक्षी किसी अनुतोष को पाने का अधिकारी है ?

40- अवधार्य बिन्दु संख्या 1 के निस्तारण से यह निष्कर्ष आ चुका है कि आवेदक तथा अपीलार्थी/विपक्षी के मध्य भूस्वामी (Landlord) व किरायेदार का संबंध विद्यमान रहा है। अपीलार्थी की किरायेदारी उसके व आवेदक विवेक कुमार रस्तोगी के पिता स्व. रामानन्द रस्तोगी के मध्य निष्पादित लिखित किराया अनुबंध दिनांकित 20.11.87 के आधार पर चलती रही। किन्तु उत्तर प्रदेश अधि0 संख्या 16 सन् 2021 की धारा 4(3) के प्राविधानों का अनुपालन उक्त अधिनियम के प्रभाव में आने के उपरान्त विनिर्दिष्ट समयावधि में अपीलार्थी /किरायेदार द्वारा नहीं किया गया। जिसका अनुपालन न किया जाना बेदखली का आधार है। अवधार्य बिन्दु संख्या 2 के निस्तारण से यह भी निष्कर्ष आ चुका है कि किराया प्राधिकरण को प्रश्नगत वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त था। अवधार्य बिन्दु संख्या 3 के निस्तारण से यह भी निष्कर्ष आ चुका है कि आवेदक/

भूस्वामी द्वारा उसकी व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर भी किरायेदार की बेदखली चाहा गया है। वह अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता को अपने साक्ष्य शपथ पत्र में दर्शाने में सफल रहा है। यह भी निष्कर्ष आ चुका है कि आलोच्य निर्णय पारित करने में विद्वान विचारण न्यायालय/ किराया प्राधिकरण द्वारा कोई तथ्यात्मक व वैधानिक त्रुटि कारित नहीं किया गया है। ऐसी दशा में अपीलार्थी किसी अनुतोष को पाने का अधिकारी नहीं है।

तद्नुसार अवधार्य बिन्दु संख्या 4 निष्कर्षित है।

41- उपरोक्त अवधार्य बिन्दुओं के निस्तारणोपरान्त इस न्यायालय के मत में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत सिविल अपील सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है।

<u>आदेश</u>

अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत सिविल अपील संख्या 57/2025, कृष्ण गोपाल वर्मा बनाम विवेक कुमार रस्तोगी (दौरान अपील मृत) जरिये विधिक वारिसान सव्यय निरस्त की जाती है। विद्वान न्यायालय अपर जिलाधिकारी (न्यायिक), जनपद अमरोहा द्वारा वाद संख्या 750/2024, विवेक रस्तोगी बनाम कृष्ण गोपाल वर्मा, अन्तर्गत धारा 21(1) उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधि0 2021 के मामले में पारित निर्णय /आदेश दिनांकित 02.05.2025 इस निर्णय में दिये गये मत के प्रकाश में पुष्ट किया जाता है।

इस निर्णय/आदेश की एक प्रति मय संबंधित मूल पत्रावली अग्रिम कार्यवाही हेतु अविलम्ब विद्वान न्यायालय अपर जिलाधिकारी (न्यायिक), जनपद अमरोहा को प्रेषित की जाये।

दिनांक- 06.08.2026

(अरविन्द कुमार शुक्ला**)**
अपर जिला जज/किराया अधिकरण/
विशेष न्यायाधीश (पोक्सो अधि०) कक्ष सं०-2,
जनपद अमरोहा।
J.O. Code UP 1694

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

दिनांक- 06.08.2026

(अरविन्द कुमार शुक्ला**)**
अपर जिला जज/किराया अधिकरण/
विशेष न्यायाधीश (पोक्सो अधि०) कक्ष सं०-2,
जनपद अमरोहा।
J.O. Code UP 1694

Typed by:-
Shoyab Akhtar (Stenographer)