

UPBG010017252025

**Misc. Civil Appeal/13/2025****न्यायालय: अपर जिला जज, त्वरित न्यायालय सं०-1, बागपत।****उपस्थित: नीरू शर्मा, एच.जे.एस.**

जे०ओ०कोड-यू०पी० 2718

1. मनोज कुमार पुत्र स्व० भजनलाल निवासी मौहल्ला बडा बगड, कस्बा व तहसील बडौत, जिला बागपत, हाल निवासी म०नं०-2/73 यू०आई०टी० हरचन्दपुर भिवाडी इन्डसट्रीयल एरिया तिजारा, पोस्ट तिजारा, जनपद अलवर, राजस्थान।

.....अपीलार्थी।

**बनाम**

1. शहजाद पुत्र मरहूम फैययाज निवासी मौहल्ला शौरगिरान कोताना रोड निकट अंगूर वाली मस्जिद कस्बा व तहसील बडौत, जिला बागपत।
2. दिलशाद पुत्र फैययाज निवासी कस्बा बडौत, तहसील बडौत, जिला बागपत।

.....विपक्षीगण/प्रत्यर्थीगण।

**निर्णय**

1. प्रस्तुत विविध सिविल अपील न्यायालय सिविल जज, सीनियर डिवीजन, बागपत द्वारा विविध सिविल वाद संख्या 10/2025, मनोज कुमार बनाम शहजाद में पारित आदेश दिनांकित 27-01-2025, जिसके द्वारा अपीलार्थी का उक्त विविध वाद धारा 04, 30 व 38 उत्तर प्रदेश नगरीय परिषद किरायेदारी विनियमन अधिनियम, 2021 के अंतर्गत क्षेत्राधिकारिता के आधार पर बाधित होने के कारण वापिस किया गया है, से क्षुब्ध होकर प्रस्तुत की गयी है।

2. संक्षेप में विविध सिविल अपील के तथ्य इस प्रकार हैं कि निगरानीकर्ता/वादी द्वारा विद्वान अवर न्यायालय में विविध सिविल वाद इस आशय का योजित किया गया कि प्रार्थी/अपीलान्ट एक दुकान स्थित कस्बा बडौत तहसील बडौत जनपद बागपत का मालिक है। उक्त दुकान उसने गैर फरीक वाद सुरेन्द्र कुमार पुत्र स्व० शीतल प्रसाद जैन से दिनांक 10.02.1998 को बजरिये बैनामा द्वारा क्रय की थी। प्रतिवादी के विरुद्ध एक वाद, वाद सं०-278/2011 मनोज बनाम नूरजहां आदि वादी द्वारा संस्थित किया गया था, जिसमें प्रतिवादी के आश्वासन पर कि वह दुकान खाली कर देगा, वादी ने अपना मुकदमा वापिस ले लिया था। प्रतिवादी के पिता फैययाज ने उक्त दुकान को 1200/- रुपये प्रतिवर्ष के हिसाब से किरायेदारी

पर लिया गया था। स्व० फैययाज ने बेग ने एक लेख नोटरी के समक्ष दिनांक 09-09-2010 को वादी के पक्ष में लिखा था कि उसके बाद उसकी संतान उसकी दुकान पर कोई दावा पेश नहीं करेगी। प्रतिवादी के पिता फैययाज की मृत्यु के उपरान्त दिनांक 09-09-2010 से प्रतिवादी ने वादी की दुकान पर अवैध कब्जा कर रखा है और किराया भी अदा नहीं किया है, जिस कारणवश विवादित दुकान को खाली कराने हेतु प्रस्तुत वाद संस्थित किया गया है। इस प्रकार वादी द्वारा उक्त वाद उपरोक्त दुकान पुख्ता अन्दर हदूद नगरपालिका परिषद बडौत, जनपद बागपत के सम्बन्ध में आदेशात्मक व्यादेश के अनुतोष हेतु संस्थित किया गया है।

3. विद्वान अवर न्यायालय द्वारा आलोच्य आदेश दिनांकित 27-01-2025 पारित करते हुए अपीलार्थी/वादी का उक्त सिविल विविध वाद क्षेत्राधिकारिता से बाधित होने के कारण वापिस किया गया, जिससे क्षुब्ध होकर प्रस्तुत विविध सिविल अपील योजित की गयी है।

4. विविध सिविल अपील इस आधार पर प्रस्तुत की गयी है कि विद्वान अवर न्यायालय का निर्णय व आदेश दिनांक 27.01.2025 विधि विरुद्ध तथा असल तथ्यों के विपरीत है, जो हर हाल सूरत में निरस्त होने योग्य है। स्वीकृत रूप से वादी वाद पत्र में वर्णित दुकान का बजरिये बैनामा दिनांक 10.02.1998 से मालिक है। उसने उक्त दुकान 1200 रुपये प्रतिवर्ष की दर से किराये पर दी थी, लेकिन विपक्षी / प्रत्यार्थी ने दिनांक 09.09.2010 के बाद कोई किराया नहीं दिया, जिसकी बाबत वादी/अपीलान्ट ने एक रजिस्टर्ड नोटिस दिनांक 17.10.2024 को दुकान खाली कराने के लिये एक माह का नोटिस विपक्षी / प्रत्यार्थी को दिया था। उक्त नोटिस के माध्यम से विपक्षी / प्रत्यार्थी की किरायेदारी समाप्त कर दी थी, लेकिन विद्वान अवर न्यायालय ने वादी/ अपीलान्ट के मौखिक व लिखित साक्ष्यों को नजर अन्दाज करते हुये पत्रावली का बगैर अवलोकन किये पोषणीयता की ग्राह्यता पर ही वापिस कर दिया, गलत आदेश पारित किया है, इसलिये आलोच्य आदेश दिनांक 27.01.2025 निरस्त किया जाना आवश्यक है। विचारण न्यायालय ने उ०प्र० नगरीय परिसर किरायेदारी विनियम अधिनियम 2021 में यह मानते हुये कि उक्त अधिनियम के लागू होने से समस्त किरायेदारी के वाद किराया प्राधिकरण/अपर जिला मजिस्ट्रेट के न्यायालय में योजित होंगे, गलत धारणा की है, जोकि उक्त एक्ट में धारा 30 में स्पष्ट उल्लेख है कि जो अनुसूची 1 के अन्तर्गत वाद आयेंगे, उनमें किरायेदारी का अनुबन्ध रजिस्टर्ड होना आवश्यक है और अगर जिन किरायेदारी मामलो में अनुबन्ध रजिस्टर्ड नहीं होगा, उनका क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को होगा, लेकिन अवर न्यायालय ने उक्त एक्ट का भली भाँति परिशीलन नहीं किया और उक्त एक्ट की धारा 4 का प्रावधान मानते हुये वादी/अपीलान्ट का वि० वाद वापिस कर दिया। माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद ने रिट सं० 30/23 सन 2024 अमरजीत सिंह बनाम श्रीमती शिवकुमारी यादव में

यह प्रतिपादित किया है कि जिन वाद में किरायेदारी का अनुबन्ध रजिस्टर्ड नहीं होगा, वह उ०प्र० नगरीय परिसर किराया विनियम 2021 के अन्तर्गत नहीं आयेंगे। उनका क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को होगा, लेकिन अवर न्यायालय ने उक्त कानून को न मानते हुये गलत निर्णय पारित किया है। उ०प्र० वि० अधिनियम की धारा 30 ए में यह अवधारित करती है कि जो वाद धारा 39 ए के अन्तर्गत नहीं आयेंगे, उनकी सिविल कोर्ट को सुनने का अधिकार होगा, लेकिन अवर न्यायालय ने धारा 4 व धारा 30 व 38 उ०प्र० नगरीय परिसर किरायेदारी विनियम अधिनियम 2021 को अवधारित किया है, जबकि धारा 4 यह अवधारित करती है कि उक्त एक्ट के लागू होने से समस्त किरायेदारी के वाद जिलाधिकारी के यहाँ होंगे, बल्कि यह अवधारित किया है कि सिविल कोर्ट को किन-किन वादों को सुनने का क्षेत्राधिकार होगा, लेकिन अवर न्यायालय ने पत्रावली का भली भाँति परिशीलन नहीं किया। प्रार्थना है कि विचारण न्यायालय सिविल जज सि०डि० बाबत द्वारा वाद सं० 11 सन 2025 मनोज कुमार बनाम शहजाद आदि में पारित निर्णय व आदेश दिनांक 27.01.2025 निरस्त कर वादी/अपीलान्ट की विविध सिविल अपील स्वीकार करने की कृपा करे।

5. विपक्षी सं०-01 शहजाद की ओर से आपत्ति कागज सं० 14 ग 2 दाखिल करते हुए कथन किया गया है कि प्रार्थी / अपीलान्ट की ओर से अंतर्गत धारा 43 सी.पी.सी. योजित की गयी। उपरोक्त विविध अपील नियम तथा तथ्यों के विरुद्ध है और कानूनन पोषणीय नहीं है। प्रार्थी/अपीलान्ट का यह कथन गलत है कि उसने विपक्षी / प्रत्यर्थी के पिता को उक्त दुकान 1200 रुपये प्रतिवर्ष के हिसाब से किराये पर दी थी। वास्तव में प्रार्थी/अपीलान्ट द्वारा खरीदने से पूर्व से ही उक्त दुकान विपक्षी / प्रत्यर्थी के पिता की किरायेदारी में चली आ रही थी और विपक्षी / प्रत्यर्थी के पिता की मृत्यु के पश्चात उक्त वर्णित दुकान विपक्षी / प्रत्यर्थी की किरायेदारी में चली आ रही है तथा उसका किराया 100 रुपये प्रतिमाह तथा उस पर 12.5 प्रतिशत की दर से देय गृहकर व जलकर यानि 112 रुपये 50 पैसे प्रतिमाह है। प्रार्थी/अपीलान्ट द्वारा विपक्षी / प्रत्यर्थी से उसकी किरायेदारी में चली आ रही उक्त दुकान का किराया व्यक्तिगत रूप से व मनी आर्डर द्वारा प्राप्त नहीं किया गया था, जिस कारण विपक्षी / प्रत्यर्थी द्वारा उक्त वर्णित दुकान का किराया न्यायालय सिविल जज जूनियर डिवीजन, द्वितीय बागपत में विविध वाद संख्या 15 सन् 2016 शहजाद बनाम मनोज कुमार में जमा किया जा रहा है। प्रार्थी/अपीलान्ट का यह कथन गलत है कि विपक्षी / प्रत्यर्थी उक्त दुकान में कोई कार्य नहीं करता है और दुकान को हमेशा बन्द रखता है तथा विपक्षी प्रत्यर्थी ने सराय रोड पर खराद की मशीन लगा रखी है और उसे उक्त दुकान की कोई आवश्यकता नहीं है। वास्तविकता यह है कि विवादित दुकान रोजाना खुलती है तथा इसमें विपक्षी / प्रत्यर्थी निकर, बनियान, पजामी, रेडीमेड सूट्स, कैप, बैल्ट, चश्मे आदि की बिक्री का अर्थात् बिसातखाना की दुकान करता है

तथा उससे प्राप्त आय ही विपक्षी / प्रत्यर्थी की व उसके परिवार की जीविका पार्जन का एकमात्र साधन है। विपक्षी प्रत्यर्थी ने सराय रोड बडौत पर खराद की मशीन नहीं लगा रखी है और ना ही उसका ऐसा कोई तथाकथित कारोबार है। प्रार्थी/अपीलान्ट का पुत्र अलंकृत बेरोजगार नहीं है तथा प्रार्थी / अपीलान्ट को अपने उक्त पुत्र के लिए कोई आवश्यकता विवादित दुकान की नहीं है। इस बाबत प्रार्थी / अपीलान्ट का कथन अपूर्ण, अस्पष्ट एवं वेग है। प्रार्थी / अपीलान्ट ने विपक्षी / प्रत्यर्थी को दिनांक 17.10.2024 को जो नोटिस भिजवाया था, उस नोटिस का सही उत्तर विपक्षी / प्रत्यर्थी ने बजरिये अधिवक्ता श्री राजेन्द्र प्रसाद गुप्ता एडवोकेट बागपत प्रार्थी / अपीलान्ट को व उसके अधिवक्ता को बजरिये डाक भिजवा दिया था। उसके बाद प्रार्थी / अपीलान्ट के द्वारा विपक्षी / प्रत्यर्थी के विरुद्ध जो भी कार्यवाही की गयी है, वह नियम विरुद्ध गलत, असत्य व बनावटी कथनों के आधार पर प्रारम्भ की गयी है। विवादित दुकान का विपक्षी / प्रत्यर्थी, प्रार्थी / अपीलान्ट का किरायेदार है तथा विवादित दुकान पर किरायेदार के रूप में आबाद रहकर अपना उक्त वर्णित कारोबार कर रहा है। प्रार्थी/अपीलान्ट के नोटिस दिनांक 17.10.2024 से विपक्षी / प्रत्यर्थी की किरायेदारी विवादित दुकान से समाप्त नहीं होती है। विवादित दुकान पर विपक्षी / प्रत्यर्थी का कब्जा अवैध नहीं है, बल्कि प्रार्थी / अपीलान्ट के किरायेदार के रूप में है। प्रार्थी / अपीलान्ट द्वारा अपीलपत्र में वर्णित दृष्टान्त अपूर्ण एवं अस्पष्ट है तथा उभयपक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद में लागू नहीं होता है। स्वीकृत रूप से उभयपक्षों के मध्य विवादित दुकान की बाबत लैण्डलॉर्ड व टीनेन्ट होने के संबंध व किराये की दर की बाबत कोई विवाद नहीं है। योग्य अवर न्यायालय का यह निष्कर्ष सही एवं विधिवत है कि प्रार्थी / अपीलान्ट द्वारा विपक्षी / प्रत्यर्थी के विरुद्ध योजित वाद न्यायालय सिविल जज, सीनियर डिवीजन, बागपत में कानूनन पोषणीय नहीं है। योग्य अवर न्यायालय द्वारा दिनांक 27.1.2025 को पारित आदेश के विरुद्ध प्रार्थी/अपीलान्ट ने अपीलपत्र में जो भी अभिकथित किया है, वह गलत व नियम विरुद्ध है। योग्य अवर न्यायालय का प्रश्नगत निर्णय व आदेश में यह निष्कर्ष सही है कि प्रार्थी/अपीलार्थी द्वारा न्यायालय सिविल जज, सीनियर डिवीजन, बागपत में योजित वाद मनोज बनाम शहजाद उत्तर प्रदेश नगरीय परिषद किरायेदारी विनियम अधिनियम 2021 की धारा 4, 30 व 38 से बाधित है। उक्त निर्णय व आदेश योग्य अवर न्यायालय ने अपनी अधिकारिता के आधीन एवम् पत्रावली का पूर्ण रूप से परिशीलन व अध्ययन करने के पश्चात सही प्रकार से एवम् विधिवत रूप से पारित किया है। प्रश्नगत आदेश में किसी प्रकार की अनियमितता, अवैधानिकता व त्रुटि नहीं है तथा उसमें हस्तक्षेप किये जाने की कोई आवश्यकता नहीं है। योग्य अवर न्यायालय का प्रश्नगत निर्णय व आदेश दिनांक 27.1.2025 न तो विधि विरुद्ध है और ना ही असल तथ्यों के विपरीत है, बल्कि उक्त आदेश हर प्रकार से सही है तथा विधिवत रूप से पारित हुआ है और पुष्टिकृत होने योग्य है। प्रार्थी / अपीलान्ट की उक्त अपील प्रत्येक दशा में निरस्त होने योग्य है।

6. विपक्षी सं०-2 की और से आपत्ति कागज सं०-16 ग 2 पत्रावली पर दाखिल की गयी है।

7. उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता के तर्कों को सुना तथा पत्रावली पर उपलब्ध समस्त प्रपत्रों का परिशीलन किया।

8. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा आलोच्य आदेश पारित करने में वैधानिक त्रुटि की गयी है। आगे यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि अपीलार्थी द्वारा विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष दीवानी वाद आदेशात्मक व्यादेश के लिए दाखिल किया गया है। आगे यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा रिट सं०-30/2023 सन 2024 अमरजीत बनाम श्रीमती शिवकुमारी में यह प्रतिपादित किया है कि जहां किरायेदारी का अनुबन्ध लिखित व रजिस्टर्ड नहीं होगा, वहां उत्तर प्रदेश किराया विनियम अधिनियम, 2021 के अंतर्गत वाद योजित नहीं होंगे, उनका क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को होगा। आगे यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि अपीलार्थी द्वारा विपक्षीगण की बेदखली हेतु 106 सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम के अंतर्गत विपक्षी सं०-01 को नोटिस दिया गया है तथा नोटिस देने के कारण विपक्षी सं०-01 की किरायेदारी समाप्त हो चुकी है तथा अब वादी तथा प्रतिवादी के मध्य मकान मालिक/दुकानदार तथा किरायेदार का सम्बन्ध शेष नहीं है। आगे यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि अपीलार्थी द्वारा धारा 4, अधिनियम 2021 के अंतर्गत किरायेदारी प्राधिकारी को कोई सूचना नहीं दी गयी है।

9. इसके विपरीत विपक्षीगण की और से विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि धारा 4, 30 व 38 उत्तर प्रदेश किरायेदारी विनियम अधिनियम के अनुसार दिनांक 11-01-2021 (आगे अधिनियम, 2021 से सम्बोधित किया जायेगा) के उपरान्त किरायेदारी से सम्बन्धित सभी वाद उक्त अधिनियम, 2021 के अंतर्गत किराया प्राधिकरण के समक्ष ही प्रस्तुत होंगे।

10. उभयपक्षों के द्वारा प्रस्तुत तर्कों तथा पत्रावली के अवलोकन से अपील के स्तर पर निम्नलिखित बिन्दु अवधारित किया जाना आवश्यक है -

1- क्या विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा आलोच्य आदेश दिनांकित 27-01-2025 पारित करने में कोई त्रुटि की गयी है?

2- क्या अपीलार्थी किसी अनुतोष को पाने का अधिकारी है?

**11. निस्तारण बिन्दु संख्या-1**

निस्तारण बिन्दु संख्या-1 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा आलोच्य आदेश दिनांकित 27-01-2025 पारित करने में कोई त्रुटि की गयी है?

12. विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से विदित होता है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा आलोच्य आदेश दिनांकित 27-01-2025 के माध्यम से अपीलार्थी द्वारा योजित दीवानी वाद पोषणीय न मानकर इस आधार पर निरस्त किया गया है कि धारा 4, 30, 38 उत्तर प्रदेश नगरीय परिषद किरायेदारी विनियमन अधिनियम, 2021 के अंतर्गत क्षेत्राधिकारिता से बाधित है।

13. वर्तमान अपील के निस्तारण हेतु यह देखा जाना है कि क्या उत्तर प्रदेश नगरीय परिषद किरायेदारी विनियमन अधिनियम, 2021 के लागू होने के उपरान्त मौखिक किरायेदारी के मामलों में सिविल न्यायालय में वाद योजित किया जा सकता है या नहीं अथवा किरायेदार के बेदखली हेतु सिविल वाद पोषणीय है या नहीं।

14. वर्तमान प्रकरण में अपीलार्थी/वादी की ओर से यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि वादी के द्वारा वाद सिविल न्यायालय में धारा 106 सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम के अंतर्गत सूचना विपक्षीगण को देने के उपरान्त योजित किया गया है तथा 106 सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम के अंतर्गत सूचना देने के कारण 30 दिन की अवधि व्यतीत होने के उपरान्त विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष वाद योजित करते समय वादी तथा प्रतिवादी के मध्य मकान मालिक तथा किरायेदार का सम्बन्ध शेष नहीं था। प्रतिवादी विवादित सम्पत्ति पर अतिक्रमी के रूप में है। अतः वादी/अपीलार्थी के पास यह अधिकार है कि वह दीवानी न्यायालय में विपक्षी की बेदखली हेतु सिविल वाद योजित कर आदेशात्मक व्यादेश का अनुतोष की याचना कर सकता है।

15. अपीलार्थी/वादी के द्वारा प्रस्तुत किये गये उपरोक्त तर्क के सम्बन्ध में उल्लेखनीय है कि उत्तर प्रदेश राज्य में उत्तर प्रदेश नगरीय परिषद किरायेदारी विनियमन अधिनियम, 2021 के लागू होने से पूर्व उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराये पर देने, कि० तथा बे० का वि०) अधिनियम, 1972 लागू था (आगे अधिनियम, 1972 से सम्बोधित किया जायेगा)।

16. उक्त अधिनियम, 1972 की धारा 20 में प्रावधानित है कि "उपधारा (2) में की गयी व्यवस्था के सिवाय किसी भवन से किसी किरायेदार की बेदखली करने के लिए कोई वाद संस्थित नहीं किया जायेगा, भले ही समय बीत जाने से या छोड़ देने की नोटिस की समाप्ति पर या किसी अन्य प्रकार उसकी किरायेदारी समाप्त हो गयी हो।"

17. अधिनियम, 1972 की धारा 38 में यह भी प्रावधानित है कि "इस अधिनियम के उपबन्ध, सम्पत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 या सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 में निहित उससे असंगत किसी बात के होते हुए भी, प्रभावी होंगे।

18. उपरोक्त अधिनियम, 1972 की उक्त धारा 20 तथा 38 के अवलोकन से स्पष्ट है कि यदि धारा 106 सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम की सूचना भी किरायेदार को दी गयी है, तब भी उत्तर प्रदेश राज्य में 11-01-2021 जो कि अधिनियम, 2021 की लागू होने की तिथि है, से पूर्व किरायेदार की बेदखली हेतु अधिनियम, 1972 के अंतर्गत ही वाद योजित किया जा सकता था, यदि प्रश्नगत सम्पत्ति उक्त अधिनियम, 1972 की धारा 2 से विमुक्त नहीं है। अपीलार्थी द्वारा विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत अपने सिविल वाद या अपील के स्तर पर ऐसा कोई अभिकथन या ऐसा कोई तर्क प्रस्तुत नहीं किया गया है, कि प्रश्नगत सम्पत्ति/दुकान उपरोक्त अधिनियम, 1972 की धारा 2 के कारण अधिनियम, 1972 से विमुक्त है।

19. Mulla, The Transfer of Property Act, 10<sup>th</sup> Edition Reprint 2011 में पेज सं०-1022 में धारा 106 की व्याख्या में उल्लेखित है कि-

**“(10) Notice Whether Necessary Where Rent Control Act Applicable—**

The Supreme Court, in its decision of 1979 by a judgment of seven judges, overruling a number of its earlier decisions and several rulings of the high courts, have held that, in order to get a decree or order for eviction against a tenant under a state rent control Act, it is not necessary to give notice under s 106. Determination of the lease in accordance with the TP Act is unnecessary and is a mere surplusage, because the landlord cannot evict the tenant even after such determination of the tenancy. Making out a case under the rent control Act for eviction of the tenant is, by itself, sufficient and it is not obligatory for the proceedings to be founded on a determination of the lease by notice under s 106. The object of the section is merely to

terminate the contract, which the overriding rent Acts do not permit to be terminated.

The Supreme Court has held that, even after the termination of the contractual tenancy, the landlord, under the definitions of the rent Acts, remains a landlord and a tenant remains a tenant because of the express provision made in the enactment that a tenant means 'a person continuing in possession after the termination of the tenancy.'

20. वादी/अपीलार्थी द्वारा अपने वाद में यह स्वीकार किया गया है कि विपक्षी सं०-01 का पिता प्रश्नगत दुकान में किरायेदार था। वादी द्वारा अपने वादपत्र में यह कथन किया गया है कि दिनांक 09-09-2010 को विपक्षी के पिता स्व० फैययाज के द्वारा प्रश्नगत दुकान को खाली कर दिया गया था, जबकि विपक्षी द्वारा इस सम्बन्ध में पत्रावली पर उपलब्ध उसके द्वारा दिये गये नोटिस के जवाब दिनांकित 13-11-2024, कागज सं०-15 ग 2/3 में उक्त अभिकथन से इंकार किया गया है। अपीलार्थी द्वारा अपने उपरोक्त अभिकथन को सिद्ध करने हेतु कोई ऐसा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे प्रथमदृष्टया यह सिद्ध हो सके कि दिनांक 09-09-2010 के उपरान्त प्रश्नगत दुकान भौतिक तौर पर विपक्षी के पिता स्व० फैययाज या विपक्षीगण के द्वारा खाली कर दी गयी थी। अतः ऐसी स्थिति में वादी तथा प्रतिवादी के मध्य मकान मालिक तथा किरायेदार का सम्बन्ध धारा 106 सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम का नोटिस देने के कारण समाप्त नहीं माना जा सकता।

अतः ऐसी स्थिति में किरायेदार तथा मकान मालिक का सम्बन्ध समाप्त ना होने के कारण यदि उक्त अधिनियम 1972 की धारा 2 के अंतर्गत कोई सम्पत्ति उक्त अधिनियम 1972 के प्रवर्तन से विमुक्त नहीं है, तब उत्तर प्रदेश राज्य में अधिनियम, 2021 के लागू होने से पूर्व, किरायेदार की बेदखली से सम्बन्धित सभी वाद उक्त अधिनियम 1972 के अंतर्गत ही दाखिल किये जाने चाहिए थे, न कि सिविल न्यायालय में सिविल वाद आदेशात्मक व्यादेश हेतु योजित किये जा सकते थे।

21. उक्त अधिनियम, 2021 दिनांक 11-01-2021 से उत्तर प्रदेश राज्य में लागू हुआ तथा उक्त अधिनियम, 2021 की धारा 46 से उक्त अधिनियम, 1972 निरसित किया गया है।

अतः दिनांक 11-01-2021 के उपरान्त से उन सभी सम्पत्तियों पर, जहां उक्त अधिनियम, 1972 लागू होता था, वहां पर अब उक्त अधिनियम, 2021 लागू होता है। अतः वर्तमान से किरायेदारी से सम्बन्धित सभी वाद अधिनियम, 2021 के अंतर्गत किराया प्राधिकारी के समक्ष ही योजित किये जा सकते हैं।

22. अपीलार्थी की ओर से यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया है कि अपीलार्थी तथा विपक्षीगण के मध्य लिखित तथा पंजीकृत किरायानामा नहीं है तथा ऐसी स्थिति में उक्त अधिनियम, 2021 धारा 38 के अंतर्गत उक्त अधिनियम 2021 के अंतर्गत वाद योजित नहीं किया जा सकता।

23. इस सम्बन्ध में माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद की विधि व्यवस्था केनरा बैंक ब्रांच ऑफिस आदि बनाम श्री अशोक कुमार उर्फ हीरा सिंह, 2025 Supreme (ALL) 3634 महत्वपूर्ण है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रस्तर 110, 111, 112 , 113 में यह अवधारित किया है कि—

“110. I have already dealt with scope of sub-section (2) of Section 38 in the above paragraph nos. 47 to 55. Sub-section (2) of Section 38 is not a provision conferring jurisdiction upon rent authority, rather it circumscribes jurisdiction prescribing it to not venture into adjudication of dispute regarding title or ownership and only confines to dispute arising under tenancy agreement. It does not make jurisdiction dependent upon the execution of tenancy agreement, rather it shall have jurisdiction of such tenancies also where no agreement was entered between the parties but are still covered under the Act of 2021.

111. The section sets contours within which dispute arising between the landlord and tenant is to be decided. It cannot transgress to the issue touching the title and ownership between the parties and remain confined to tenancy agreement.

112. Thus, I find that there is no conflict or overlapping between the judgments rendered by co-ordinate Benches in cases of Amit Gupta (supra), Alok Gupta (supra), Amarjeet Singh (supra) and Vishal Rastogi (supra). They were decided by co-ordinate Benches on the issue raised before the Court.

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.”

उपरोक्त विधि व्यवस्था के ससम्मान अवलोकन से विदित है कि यदि मकान मालिक तथा किरायेदार के मध्य किरायेदारी की संविदा लिखित तथा पंजीकृत नहीं है तथा उक्त अधिनियम, 2021 की धारा 4 के अंतर्गत किराया प्राधिकारी को किरायेदारी के सम्बन्ध में मकान मालिक तथा किरायेदार के द्वारा सूचित नहीं किया गया है, तब भी उक्त अधिनियम, 2021 के अंतर्गत ही बेदखली हेतु मकान मालिक द्वारा वाद योजित किया जायेगा।

24. अपीलार्थी की ओर से विधि व्यवस्था लवेन्द्र सिंह बनाम देवेन्द्र कुमार नगरिया, रिट एप्लीकेशन नं०-17408 of 2024 दाखिल की गयी है तथा तर्क प्रस्तुत किया गया है कि इस विधि व्यवस्था के प्रस्तर 11 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह अवधारित किया गया है कि अलिखित करार के मामलों में लघुवाद योजित किया जा सकता है। उक्त विधि व्यवस्था का ससम्मान अवलोकन किया गया। वर्तमान प्रकरण के तथ्य उपरोक्त विधि व्यवस्था के तथ्यों से भिन्न है। अपीलार्थी द्वारा लघुवाद योजित नहीं किया गया है। अतः इस विधि व्यवस्था का लाभ अपीलार्थी को नहीं दिया जा सकता।

25. उपरोक्त विश्लेषण के आधार पर न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि यदि मकान मालिक/दुकानदार तथा किरायेदार के मध्य लिखित किरायानामा नहीं है, तब भी उक्त अधिनियम, 2021 के अंतर्गत किराया प्राधिकारी के समक्ष ही बेदखली किरायेदार के बेदखली हेतु वाद योजित किया जा सकता है।

अतः विद्वान अवर न्यायालय द्वारा आलोच्य आदेश दिनांकित 27-01-2025 पारित करने में कोई त्रुटि नहीं की गयी है। तदनुसार निस्तारण बिन्दु संख्या 1 अपीलार्थी/ वादी के विरुद्ध तथा विपक्षीगण/प्रतिवादी के पक्ष में निस्तारित किया जाता है।

## 26. अनुतोष

अपीलार्थी/वादी द्वारा अपील के स्तर पर यह प्रार्थना की गयी है कि आलोच्य आदेश दिनांकित 27-01-2025 को अपास्त किया जाए। निस्तारण बिन्दु सं०-01 में यह निष्कर्षित किया जा चुका है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा आलोच्य आदेश दिनांकित 27-01-2025 पारित करने में कोई त्रुटि नहीं की गयी है। अतः अपीलार्थी/ वादी वर्तमान अपील में वांछित उपरोक्त अनुतोष पाने का अधिकारी नहीं है। तदनुसार निस्तारण बिन्दु संख्या 2 अपीलार्थी/वादी के विरुद्ध तथा विपक्षीगण/ प्रतिवादी के पक्ष में निस्तारित किया जाता है।

आदेश

प्रस्तुत विविध सिविल अपील निरस्त की जाती है तथा विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आलोच्य आदेश 27-01-2025 पुष्ट किया जाता है।

कार्यालय लिपिक को आदेशित किया जाता है कि वह विद्वान विचारण न्यायालय का मूल अभिलेख इस आदेश की प्रमाणित प्रति के साथ अविलम्ब वापिस भेजे।

विविध सिविल अपील की पत्रावली नियमानुसार अभिलेखागार में संचित हो।

दिनांक: 16-03-2026

(नीरू शर्मा),

अपर जिला जज,

त्वरित न्यायालय सं०-01,

बागपत।

यह निर्णय आज मेरे द्वारा खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित व दिनांकित कर उदघोषित किया गया।

दिनांक: 16-03-2026

(नीरू शर्मा),

अपर जिला जज,

त्वरित न्यायालय सं०-01,

बागपत।