UPSP010037672024

न्यायालय किराया अधिकरण/अपर जिला जज, कक्ष संख्या–1, सहारनपुर।
उपस्थितः अभय कृष्ण तिवारी, (एच0जे0एस0)
रेन्ट कन्ट्रोल अपील संख्या 49 सन् 2024

सरदार खुशहाल सिंह पुत्र अमर सिंह दुकानदार वाके दुर्गा मार्किट मौहल्ला मिश्रान खालापार, थाना कोतवाली नगर, सहारनपुर।

——————— अपीलार्थी/किरायेदार।

बनाम

श्रीमती सुमन वर्मा पत्नी रविन्द्र कुमार वर्मा, निवासी हाल केपिटल डेकोर केपिटल टॉवर धनसिंह थापा मार्ग निकट एक्सिस बैंक गढ़ी कैन्ट देहरादून, उत्तराखण्ड।

——————— प्रत्यर्थिया/भवन स्वामिनी।

निर्णय

1– प्रस्तुत रेन्ट कन्ट्रोल अपील अन्तर्गत धारा 35 उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021, (उ0प्र0 अधिनियम संख्या 16/2021) अपीलार्थी/किरायेदार सरदार खुशहाल सिंह द्वारा न्यायालय किराया प्राधिकारी/अपर जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन्), सहारनपुर द्वारा वाद संख्या 4335/2022 श्रीमती सुमन वर्मा बनाम सरदार खुशहाल में विपक्षी सरदार खुशहाल द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांकित 23.01.2024 व 04.03.2024 आदेश दिनांकित 04.03.2024 के माध्यम से निरस्त किये गये, जिससे क्षुब्ध होकर अपीलार्थी/विपक्षी द्वारा यह अपील दायर की गयी है।

2– अपील के आधार संक्षेप में यह है कि प्रश्नगत दुकान के सम्बन्ध में लैण्ड लोर्ड व किरायेदार के मध्य कोई रजि0 किराया एग्रीमैन्ट नही है। रेस्पोन्डेन्ट/लैण्ड लोर्ड द्वारा वाद संख्या 4335/2022 वास्ते किराये बेदखली, दाखिल किया जो बेदखली का वाद है और रेगूलर वाद की तरह ही चलता है जिसमें जिरह का अवसर आवश्यक भावी था परन्तु विद्वान विचारण न्यायालय ने दिनांक 04.03.2024 को अपीलान्ट के प्रार्थना पत्र का बिना किसी युक्ति युक्त कारण के निरस्त कर दिये और प्रक्रिया व कानून से इतर लिखा कि पक्षो की ओर से साक्ष्य में शपथ पत्र व अन्य अभिलेखीय साक्ष्य प्रस्तुत करने के उपरान्त यदि साक्षीयों को जिरह हेतु तलब किया जाना आवश्यक होगा तो तत्समय उक्त बिन्दु पर विचार किया जा सकता है, जो बिलकुल गलत है। कानून में ऐसा कोई प्राविधान नहीं है कि विपक्षी का साक्ष्य दाखिल किये जाने के उपरान्त वादी के साक्षी से जिरह की जाये। मुझ अपीलान्ट/किरायेदार द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांकित 04.03.2024 व 23.01.2024 में विद्वान विचारण न्यायालय से स्पष्ट रूप से लिख कर यह प्रार्थना की कि रेस्पोन्डेन्ट/आवेदिका द्वारा दिये गये दो नोटिस, जमा किराये के सम्बन्ध में, किराये की दर के सम्बन्ध में, वर्तमान बाजारी किमत के सम्बन्ध में व नेट से खाते में जमा किराये के सम्बन्ध में जिरह करनी है चूंकि आवेदिका का साक्ष्य में शपथ पत्र भ्रमित व गलत तथ्यों पर आधारित है। विद्वान विचारण न्यायालय ने इस ओर ध्यान नहीं दिया कि विपक्षी/भवन स्वामी एक मुकदमेबाज महिला है और उसका एक शॉपिंग काम्पलैक्स है और उसने मुझ अपीलान्ट/किरायेदार के अतिरिक्त दो अन्य किरायेदारो के विरूद्ध भी वाद दाखिल किये हुये है। एक्ट 16 सन् 2021 की धारा–33 के अर्न्तगत विद्वान विचारण

न्यायालय जिरह का अवसर प्रदान कर सकते है, परन्तु विचारण न्यायालय ने अपीलान्ट को जिरह का अवसर प्रदान नहीं किया और गलत तौर से अपीलान्ट के प्रार्थना पत्र निरस्त कर दिये। विद्वान विचारण न्यायालय/किराया प्राधिकरण द्वारा इस ओर भी ध्यान नहीं दिया गया कि रेस्पोन्डेन्ट/भवन स्वामी ने जो साक्ष्य में शपथ पत्र दाखिल किये है उनमें विवर्णित तथ्यों पर जिरह नही की गयी तो वास्तविकता विद्वान प्राधिकरण के समक्ष नही आ सकती। विचारण न्यायालय/किराया प्राधिकरण ने अपीलान्ट/किरायेदार का प्रार्थना पत्र खिलाफ कानून पारित किया है और आदेश नान स्पीकिंग है तथा आदेश जेरे अपील पारित करते समय विधि में निहित प्राविधानो की ओर कोई ध्यान किसी प्रकार का नही दिया और मनमाने तरीके से आदेश पारित किया है जो किसी भी सूरत में कायम रहने योग्य नहीं है। यह रेन्ट अपील अर्न्तगत धारा–35 यू0पी0 एक्ट 16 सन् 2021 पेश की जा रही है और आदेश जेरे अपील दिनांक 04.03.2024 गुण दोष के आधार पर ना होने के कारण निरस्त होने योग्य है। अपीलार्थी द्वारा अपील के समर्थन में स्वयं का शपथ पत्र कागज संख्या 7ग2, आदेश दिनांक 04.03.2024 की सत्यप्रतिलिपि कागज संख्या 8ग1/1 ता 8ग/2, स्वयं के आधार कार्ड की छायाप्रति कागज संख्या 9ग2 दाखिल किये गये हैं।

3– विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलार्थी/विपक्षी खुशहाल की ओर से विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र दिनांकित 23.01.2024 इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि उपरोक्त वाद में आवेदिका द्वारा अपने साक्ष्य में शपथ पत्र प्रस्तुत किया है और अपने साक्ष्य के शपथपत्र में आवेदिका द्वारा ऐसे तथ्यों का उल्लेख किया गया है जिन के विषय में आवेदिका से साक्ष्य के शपथ पत्र पर जिरह की जानी आवश्यक है यदि साक्षी से जिरह का अवसर प्रदान नही किया जाता तो विद्वान प्राधिकरण/न्यायालय के समक्ष सही तथ्य नही आ सकेगें और न्याय पारित नही हो सकेगा। ऐसी परिस्थिति में वादनी से जिरह का अवसर प्रदान किया जाना आवश्यक है। इससे विद्वान न्यायालय को भी न्याय पारित करने में सुविधा होगीं। प्रार्थना की गयी कि वादनी द्वारा अपने साक्ष्य में दाखिल किये गये शपथ पत्र पर जिरह करने का अवसर प्रदान किया जाये तथा प्रार्थना पत्र दिनॉकित 04.03.2024 इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि प्रार्थी द्वारा दिनांक 23.01.2024 को विद्वान न्यायालय के समक्ष आवेदिका श्रीमती सुमन वर्मा द्वारा दिनांक 08.07.2023 को अपने साक्ष्य में प्रस्तुत शपथ पत्र पर जिरह का मौका दिये जाने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया था। आवेदिका द्वारा अपने साक्ष्य में शपथ पत्र दाखिल किया गया है उसमें नोटिसो व जमा किराये के सम्बन्ध में व किराये की दर के सम्बन्ध व वर्तमान के बाजारी किराये की दर व जो किराया नेट के माध्यम से वादनी के खाते में जमा किया गया है के सम्बन्ध में जिरह किया जाना आवश्यक है। यदि साक्षी से जिरह का अवसर प्रदान नहीं किया जाता तो विद्वान प्राधिकरण/न्यायालय के समक्ष सही तथ्य नहीं आ सकेंगें और न्याय पारित नही हो सकेंगा। प्रार्थना की गयी है कि उपरोक्त अनुपूरक प्रार्थना पत्र व प्रार्थना पत्र दिनांक 23.01.2024 स्वीकार किया जा कर विपक्षी को वादनी द्वारा दाखिल साक्ष्य में शपथ पत्र पर जिरह करने का अवसर प्रदान किया जाये। प्रार्थना पत्र 23.01.2024 के विरूद्ध आवेदिका की ओर से आपत्ति प्रस्तुत की गई है कि प्रार्थना पत्र विधि, नियम एवं तथ्यों के विपरीत है, बिल्कुल गलत असत्य एवं भ्रामक कथनों से आवेदिका/भवन स्वामी को तंग व परेशान करने के उददेश्य से एवं वाद की कार्यवाही को लम्बित रखने के उददेश्य से प्रस्तुत किया है। वाद उपरोक्त में आवेदिका/भवन स्वामी ने अपना साक्ष्य शपथ पत्र पर प्रस्तुत कर दिया था जिसके पश्चात वाद में विपक्षी का साक्ष्य शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना था परन्तु विपक्षी ने अपना साक्ष्य प्रस्तुत न

करके वाद उपरोक्त में आवेदिका/भवन स्वामी के शपथ पत्र पर जिरह करने हेतु प्रार्थना पत्र बिना किसी आधार के प्रस्तुत किया है कोई ऐसा तथ्य विपक्षी ने प्रार्थना पत्र में अंकित नही किया है जिसके दृष्टिगत आवेदिका/भवन स्वामी से उसके शपथ पत्र पर जिरह किया जाना आवश्यक हो। उल्लेखनीय है कि उ0प्र0 नगरीय परिसर किरायेदार विनियमन अधिनियम 2021 की धारा 33 (3) के अर्न्तगत यह स्पष्ट रूप से प्राविधान दिया गया है कि, ''यथास्थिति किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण के समक्ष प्रत्येक आवेदन या अपील में किसी साक्षी का साक्ष्य शपथ पत्र द्वारा दिया जायेगाः परन्तु यह कि यथास्थिति किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण को जंहा यह प्रतीत होता है कि परीक्षण या प्रति परीक्षण के लिये साक्षी का बुलाना न्यायहित में आवश्यक है, ऐसे साक्षी को परीक्षण या प्रति परीक्षण के लिये उपस्थित होने का आदेश देगा। इस प्रकार स्पष्ट है कि उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021 में साक्ष्य अधिनियम को सीमित करते हुए शामिल किया गया है क्योंकि उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021 के अर्न्तगत विपक्षी किरायेदार के विरूद्ध कार्यवाही एक संक्षिप्त कार्यवाही है। आवेदिका/भवन स्वामी ने विपक्षी के विरूद्ध उपरोक्त वाद अर्न्तगत धारा 4(3) का पालन ना करने व धारा 21(2) (ख) उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021 किराये की अदायगी नियमानुसार आवेदिका को नहीं की है जिसके दृष्टिगत विपक्षी प्रश्नगत सम्पत्ति से बेदखल होने योग्य चला आता है जिसकी कार्यवाही को विपक्षी निरन्तर टालता चला आ रहा है। विपक्षी ने वाद उपरोक्त में अर्न्तगत धारा 21 (3) उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021 का पालन नहीं किया है ना ही वाद उपरोक्त की कार्यवाही के दौरान विपक्षी नियमानुसार नियम 7 (5) अर्न्तगत नियमावली उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021 का पालन किया है ऐसी सूरत में विपक्षी के द्वारा भूस्वामी के ऐसे आवेदन का विरोध करने के लिये किरायेदार द्वारा दाखिल किसी पत्र के उत्तर, यदि कोई हो, पर विचार नही किया जायेगा। जिसके दृष्टिगत भी विपक्षी का उक्त प्रार्थना पत्र अर्न्तगत नियम 7 (5) अर्न्तगत नियमावली उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021 निरस्त होने योग्य है। विपक्षी द्वारा प्रस्तुत किये गये प्रार्थना पत्र के अवलोकन से स्पष्ट है कि विपक्षी ने उपरोक्त प्रार्थना पत्र में आवेदिका भवन स्वामी को प्रति परीक्षा हेतु तलब किये जाने का कोई आधार/तथ्य/कारण नही दर्शाया है ना ही किसी ऐसे कारणों को उपरोक्त वर्णित प्रार्थना पत्र के साथ शपथ पत्र से समर्थित किया गया है जिसके अभाव में विपक्षी का प्रार्थना पत्र पूर्णतया आधारहीन तथा दुर्भावना पूर्ण है जो हर सूरत में मय हर्जा खर्चा खास निरस्त होने योग्य है। तत्पश्चात विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पक्षकारों को सुनने के उपरान्त आदेश दिनॉक 04.03.2024 के माध्यम से अपीलार्थी/विपक्षी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनॉकित 23.01.2024 व 04.03.2024 बलहीन होने के निरस्त किये गये।

4— मेरे द्वारा उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण के तर्क सुने गये तथा पत्रावली पर उपलब्ध प्रश्नगत आदेश का परिशीलन किया गया।

5— अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया है कि उसके द्वारा प्रार्थिनी के शपथपत्र पर किराये आदि के सम्बन्ध में जिरह करना था, परन्तु आक्षेपित आदेश के द्वारा विद्वान किराया प्राधिकारी ने उसके प्रार्थना पत्र को निरस्त कर दिया। विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा **ए0आई0आर0 2005 आन्ध्र प्रदेश 253 फुल बैंच द्वारा रीता पण्डित बनाम अतुल पण्डित** में पारित निर्णय विधि पत्रावली पर दिया गया है, उक्त

निर्णयज विधि में प्रतिपादित है कि, ''An affidavit is merely an affidavit when it is filed in the Court. But when a witness appears for cross-examination, it is. necessary for the witness either to confirm or differ the contents of the affidavit. After his confirmation or denial of the contents of affidavit, whatever recorded is the evidence and if the witness confirms to the affidavit.''

6— उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम संख्या 16 सन 2021 की धारा—33 के खण्ड 3 में इस आशय की विधि अधिनियमित है कि यथास्थिति किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण के समक्ष प्रत्येक आवेदन या अपील में, किसी साक्षी का साक्ष्य शपथ पत्र द्वारा दिया जायेगाः

परन्तु यह कि यथा स्थिति किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण की जहां यह प्रतीत होता है कि परीक्षण या प्रतिपरीक्षण के लिए साक्षी को बुलाना न्याय हित में आवश्यक है, ऐसे साक्षी को परीक्षण या प्रतिपरीक्षण के लिए उपस्थित होने का आदेश देगा।

7— इस प्रकार उपरोक्त निर्णयज विधि पारित होने के पश्चात विधायिका द्वारा किराया प्राधिकरण व किराया अधिकरण के समक्ष प्रत्येक आवेदन व अपील में साक्षी के साक्ष्य को शपथपत्र पर दिये जाने का प्रावधान किया गया है और प्रतिपरीक्षा केवल न्याय हित में आवश्यक होने पर ही, का उपबन्ध किया गया है। अर्थात सामान्यतः प्रत्येक आवेदन या अपील में साक्ष्य शपथपत्र पर ही दिया जायेगा।

8— धारा—33 के खण्ड 1 में इस आशय की विधि अधिनियमित है कि इस अधिनियम में यथा उपबन्धित के सिवाय **सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (अधिनियम संख्या 5 सन् 1908) में अन्तर्विष्ट कुछ भी किराया प्राधिकरण और किराया अधिकरण पर लागू नहीं** होगा, जो नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों द्वारा मार्गदर्शित होगा और उसके पास अपने स्वयं की प्रक्रिया को निम्नलिखित रीति से विनियमित करने की शक्ति होगी।

9— इस प्रकार उपरोक्त विधि के अनुसार सिविल प्रक्रिया संहिता प्रस्तुत अधिनियम में यथाउपबन्धित के सिवाय लागू नहीं होती है। इस प्रकार उपरोक्त निर्णयज विधि के कारण आक्षेपित आदेश विधि—विरूद्ध नहीं माना जा सकता।

10— प्रस्तुत प्रकरण में अपीलार्थी/विपक्षी द्वारा इस आशय का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया था कि आवेदिका ने अपने साक्ष्य शपथपत्र में नोटिस, जमा किराया, किराये की दर के सम्बन्ध में व वर्तमान में बाजारी किराये की दर व जो नेट के माध्यम से वादिनी के खाते में जमा किया गया है, के सम्बन्ध में जिरह किया जाना आवश्यक है। बिना आवेदिका से जिरह किये न्यायालय के समक्ष सही तथ्य नहीं आ सकेगे और न्याय पारित नहीं हो सकेगा।

11— आपत्ति में आवेदिका ने अभिकथन किया है कि प्रार्थना पत्र में ऐसा कोई तथ्य अंकित नहीं है जिसमें भवन स्वामी के शपथपत्र पर जिरह किया जाना आवश्यक हो।

12— उभयपक्ष, क्या किराया वर्तमान में दे रहे है या ले रहे है, वर्तमान मे किराये की दर क्या है वे अपने—अपने साक्ष्यों से साबित कर सकते है। बाजारी किराये की दर भी अपने—अपने साक्ष्य से साबित कर सकते है व जो किराया नेट के माध्यम से वादी के खाते में जमा है, उसकी कापी दाखिल कर साबित कर सकते है। इस प्रकार उभयपक्ष अपने—अपने शपथपत्रीय साक्ष्य व अभिलेखीय साक्ष्य से अपने अभिवचन को साबित कर सकते है। अतः प्रस्तुत प्रकरण में ऐसा कोई तथ्य नहीं है जिससे कि यह दर्शित हो कि बिना जिरह के न्याय तक नहीं पहुंचा जा सकता। अतः प्रस्तुत अपील स्वीकार किये

जाने योग्य नहीं है।

आदेश

13– रेन्ट कन्ट्रोल अपील संख्या 49/2024 सरदार खुशहाल सिंह बनाम श्रीमती सुमन वर्मा खारिज की जाती है। विद्वान किराया प्राधिकरण/अपर जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन), सहारनपुर द्वारा वाद संख्या–4335/2022 श्रीमती सुमन वर्मा बनाम खुशहाल सिंह में पारित आदेश दिनांकित 04.03.2024 पुष्ट किया जाता है। निर्णय की प्रमाणित प्रति के साथ तलबशुदा पत्रावली अग्रिम कार्यवाही हेतु सम्बन्धित न्यायालय को भेजी जाये। रेन्ट कन्ट्रोल अपील की पत्रावली बाद आवश्यक कार्यवाही नियमानुसार दाखिल अभिलेखागार हो।

(अभय कृष्ण तिवारी)
आई.डी.– यू0पी0 6199
किराया अधिकरण/अपर जिला जज,
कक्ष संख्या–1, सहारनपुर।

दिनॉक 06.05.2026

प्रस्तुत निर्णय व आदेश आज मेरे द्वारा खुले न्यायालय में दिनांकित एवं हस्ताक्षरित करके उद्घोषित किया गया।

(अभय कृष्ण तिवारी)
आई.डी.– यू0पी0 6199
किराया अधिकरण/अपर जिला जज,
कक्ष संख्या–1, सहारनपुर।

दिनॉक 06.05.2026

Digitally signed by ABHAY KRISHNA TIWARI
Date: 2026.05.06 17:37:52 IST
Reason: Document Owner
Location: District and Sessions Court