UPSP010053742025

न्यायालय– अपर जिला जज, कक्ष संख्या–1, सहारनपुर।
उपस्थितः अभय कृष्ण तिवारी, एच0जे0एस0
रेन्ट कन्ट्रोल अपील संख्या–81/2025

आलोक मित्तल पुत्र स्व0 जय प्रकाश मित्तल, निवासी जे0पी0 शॉपिंग काम्पलेक्स भगत सिंह मार्ग सहारनपुर।

———अपीलार्थी/आवेदक।

बनाम

श्रीमती सीमा मित्तल पत्नी प्रवेश कुमार मित्तल, निवासी मकान नम्बर 6/5847 विष्णुपरी न्यु माधोनगर सहारनपुर एवं दुकानदार दुकान प्राईवेट नम्बर एफ–38 एवं एफ–39 वाके जे0पी0 शापिंग काम्पलेक्स भगत सिंह मार्ग सहारनपुर।

———प्रत्यर्थिया/किरायेदार।

<u>निर्णय</u>

1– प्रस्तुत रेन्ट कन्ट्रोल अपील अन्तर्गत धारा–35 उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी अधिनियम अपीलार्थी/आवेदक आलोक मित्तल की ओर से, न्यायालय किराया प्राधिकारी/अपर जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन्) सहारनपुर, द्वारा वाद संख्या 5539/2024 आलोक मित्तल बनाम श्रीमती सीमा मित्तल में आवेदक आलोक मित्तल का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 10 सपठित धारा 8 व 4 व धारा 21(2)(ए) उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16/2021) आदेश दिनांक 29.03.2025 द्वारा निरस्त किया गया है तथा विपक्षी को निर्देशित किया गया है कि वह उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16 सन 2021) के प्रभावी होने की दिनांक से 7 प्रतिशत वार्षिक की दर से वृद्धि करते हुए आवेदक को प्रतिकर/किराया अदा करे, जिससे क्षुब्ध होकर अपीलार्थी/आवेदक द्वारा यह रेन्ट कन्ट्रोल अपील दायर की गयी है।

2– अपील के आधार इस प्रकार है कि स्वीकृत रूप से विपक्षी/रेस्पोन्डेन्ट अपीलान्ट की ओर से प्रश्नगत सम्पत्ति मे माह दर माह का किरायेदार चला आता है तथा उसकी किरायेदारी हर अंग्रेजी माह की पहली तारीख को शुरू होकर अंतिम तारीख को समाप्त होती है। स्वीकृत रूप से पक्षकारो के बीच भविष्य की किसी अवधि का कोई किरायेदारी करार नहीं है। अपीलान्ट/भवन स्वामी की ओर से पत्रावली पर इस सम्बन्ध मे स्पष्ट कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति वर्ष 1990–91 की निर्मित है तथा प्रश्नगत सम्पत्ति पर उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम संख्या 16 सन् 2021 लागू होने से पूर्व उत्तर प्रदेश शहरी सम्पत्ति किरायेदारी विनियमन अधिनियम 13 सन 1972 के प्राविधान लागू नही होते थे जिसका प्रभाव यह रहा कि किरायेदारी अपीलान्ट/भवन स्वामी की इच्छा पर थी तथा वह जब चाहे नियमानुसार बजरिये नोटिस किरायेदारी समाप्त करके प्रश्नगत सम्पत्ति खाली करवाने के लिए स्वतन्त्र था। इस क्रम में अपीलान्ट/भवन स्वामी द्वारा अपने अनेको किरायेदारो के विरूद्ध कार्यवाही भी की गयी जिसमे यह निर्णित हुआ कि

प्रश्नगत सम्पत्ति एक्ट 13 सन 1972 के प्रावधानो से मुक्त है। उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम संख्या 16 सन् 2021 लागू होने के पश्चात किरायेदार का यह राईट था कि वह धारा 4 के अन्तर्गत निर्धारित अवधि मे भविष्य की अवधि का किरायेदारी करार अपीलान्ट/भवन स्वामी के साथ पंजीकृत कराता। परन्तु उसके द्वारा इस सम्बन्ध मे कोई रूचि नही ली गयी जिसके कारण वह धारा 4 (3) के अनुसार काबिले बेदखली हो गया। तथापि अपीलान्ट/भवन स्वामी द्वारा विपक्षी को अपने अधिवक्ता के माध्यम से विपक्षी के सही पते पर नोटिस भिजवाकर यह सूचित किया गया कि यदि विपक्षी भविष्य मे प्रश्नगत सम्पत्ति अपनी किरायेदारी मे रखना चाहता है तो वह मार्किट वैल्यू के आधार पर किराये की दर से किरायेदारी करार अपने खर्चे पर पंजीकृत करवायेगें। अपीलान्ट/भवन स्वामी द्वारा भिजवाये गये नोटिस को विपक्षी ने लेने से इन्कार कर दिया और उक्त नोटिस का विपक्षी ने पालन नही किया। अपीलान्ट/भवन स्वामी द्वारा विचारण न्यायालय के समक्ष इस आश्य का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया कि विपक्षी द्वारा न तो स्वयं किरायेदारी करार पंजीकृत कराने के लिए कोई रूचि ली गयी है और ना ही अपीलान्ट/भवन स्वामी द्वारा नोटिस भिजवाने के उपरान्त भी कोई रूचि ली गयी है तथा विपक्षी द्वारा अधिनियम की धारा 8 के अन्तर्गत उचित किराया अदा करने से मना किये जाने के कारण विपक्षी धारा 21(2) (ए) के अन्तर्गत बेदखल होने योग्य है। अपीलान्ट/भवन स्वामी प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने व मार्किट वैल्यू की दर से मुआवजा इस्तेमाल प्राप्त करने का अधिकारी है। अपीलान्ट/भवन स्वामी की ओर से विद्वान न्यायालय के समक्ष इसी मार्किट के पंजीकृत किरायेदारी करार की प्रतिलिपिया दाखिल की गयी जिन्हे विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा सही रूप से पढे बिना नजर अन्दाज कर दिया। विपक्षी द्वारा गलत तौर से विचारण न्यायालय के समक्ष यह कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति किराये पर लेते समय उसके द्वारा अपीलान्ट को अंकन 2,40,000/–रूपये की धनराशि सिक्योरिटी/पगडी के रूप में दी गयी थी, जिसे अपीलान्ट ने शपथपूर्वक न्यायालय के समक्ष मना किया गया। विपक्षी द्वारा विचारण न्यायालय के समक्ष यह कथन किया गया कि पक्षकारों के बीच मौखिक करार है तथा मौखिक करार की शरायत पर वह लिखित करार करने को सहमत है पर विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा गलत तौर से अपने निर्णय मे टिप्पणी की जबकि कानून 1 वर्ष से अधिक की अवधि का किरायेदारी करार पंजीकृत होना अति आवश्यक है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.03.2025 विधि एवं नियमो के प्रतिकूल है। विद्वान विचारण न्यायालय के द्वारा आलोच्य निर्णय पारित करते समय पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यो एवं तथ्यो की पूर्णतः अनदेखी की है। आलोच्य निर्णय पारित करते समय विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा इस महत्वपूर्ण तथ्य पर भी अपना ध्यान नही दिया की धारा 4 के अनुसार सभी किरायेदारो के लिए भविष्य की अवधि का किरायेदारी करार पंजीकृत कराया जाना अनिवार्य था तथा पत्रावली पर यह तथ्य भी सिद्ध है कि विपक्षी द्वारा पंजीकृत किरायेदारी करार करने के लिए भी कोई रूचि नहीं ली गयी तथा विपक्षी इसी आधार पर बेदखल होने योग्य था। किरायेदार/विपक्षी द्वारा धारा 8 के अनुसार न तो दौरान वाद कोई किराया जमा किया और ना ही धारा 8 के अनुसार कोई किराया अदा किया तथा वह धारा 8 का उल्लघंन करने के कारण धारा 21(2) (ए) के अन्तर्गत काबिले बेदखली था। प्रश्नगत सम्पत्ति के आस पास के किरायेदारी करार अपीलान्ट/भवन स्वामी की ओर से दाखिल किये गये थे जिन्हे बिना सही तौर से पढे विद्वान विचारण न्यायालय ने मनमाने तौर से दौरान वाद यह मान लिया कि यह किरायेदारी

करार दौरान वाद के है। जबकि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा स्वयं अपने निर्णय के पृष्ठ 4 पर एक किरायेदारी करार दिनांक 13.12.2021 का दाखिल होना भी माना है। परन्तु पत्रावली पर दाखिल साक्ष्य के विपरीत मनमाने तौर पर निष्कर्ष निकालकर भारी भूल की गयी है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा यह निर्णित करना कि विपक्षी अधिनियम प्रभावी होने की दिनांक से धारा 9 के अनुसार 7 प्रतिशत वार्षिक की दर से वृद्धि करते हुए आवेदक को प्रतिकर/किराया अदा करे भी धारा 9 के प्राविधानो के विपरीत है। धारा 9 के प्राविधानो के अनुसार अन्तिम किराया वृद्धि की दिनांक से 1 वर्ष के पश्चात प्रतिवर्ष चक्रवृद्धि ब्याज की दर से किराये की दर में वृद्धि होनी थी जिसमे चूक किये जाने पर विपक्षी काबिले बेदखली था। परन्तु विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा अपीलान्ट/भवन स्वामी का प्रार्थना पत्र निरस्त करके विपक्षी को अनुचित अनुतोष प्रदान किया गया। उपरोक्त व अन्य कारणो से अपील स्वीकार फरमाया जाकर विपक्षी को प्रश्नगत सम्पत्ति से बेदखल किया जावे तथा अपीलान्ट/भवन स्वामी को मार्किट वैल्यू की दर से अपीलान्ट/भवन स्वामी 50,000/–रूपये मुआवजा इस्तेमाल/किराया नोटिस देने की तिथि से दिलाया जावे।

3– विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी/आवेदक आलोक मित्तल द्वारा श्रीमती सीमा मित्तल के विरूद्ध द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 10 सपठित धारा 8 व 4 व धारा 21(2)(ए) उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16/2021) इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि आवेदक की मिलकियती निम्नलिखित एवं निम्न विवर्णित दो किता दुकानात एफ 38 व एफ 29 वाके प्रथम तल, में विपक्षी अंकन 3,400/–रूपये माहवार किराये की दर से किरायेदार चला आ रही था। प्रश्नगत सम्पत्ति वर्ष 1989–90 के पश्चात की तामीर शुदा है, जिस पर उ0प्र0 शहरी सम्पत्ति अधिनियम संख्या 13 सन् 1972 प्राविधान लागू नहीं होते थे तथा किरायेदारी आवेदक की इच्छा पर थी। उ0प्र0 नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16/2021) के लागू होने के पश्चात आवेदक ने विपक्षी को मौखिक रूप से कहा व कहलवाया कि वह मार्किट वैल्यू के आधार पर किराये की दर निर्धारित करके अपने पक्ष में आवेदक से किरायेदारी करार पंजीकृत करा लेवे, जिस पर उसने ध्यान नही दिया। अन्ततः आवेदक ने एक नोटिस दिनांकित 04.06.2022 बजरिये अपने अधिवक्ता भिजवाया जिसके माध्यम से विपक्षी के घर के पते पर तथा दिनॉक 06.06.2022 को विपक्षी के दुकान के पते पर भिजवाया। विपक्षी ने घर के पते पर भिजवाये गये नोटिस को दिनॉक 06.06.2022 को लेने से इन्कार कर दिया। उक्त नोटिस के माध्यम से विपक्षी को सूचित किया गया कि उ0प्र0 नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16 सन् 2021) उ0प्र0 राज्य में लागू हो चुका है और किरायेदारी करार किया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत सम्पत्ति की बाजारी कीमत अंकन 1,00,00,000/–रूपये से कही अधिक है जिसकी मार्किट वैल्यू के आधार पर किराया अंकन 50,000/–रूपये से कम नही बैठता है तथा नई किरायेदारी की दर से किरायेनामा अपने पक्ष में पंजीकृत करा लेवे। आवेदक द्वारा भिजवाये गये नोटिस को विपक्षी ने अनुपालन नहीं किया। विपक्षी को उक्त नोटिस की तामील विधि अनुसार विपक्षी पर पर्याप्त हो गयी है तथा नोटिस मे दी गयी हिदायत के अनुसार आवेदक दिनांक 01.07.2022 से बढी हुई दर से किराया नगर निगम टैक्सेज व जी0एस0टी0 प्राप्त करने का अधिकारी है तथा विपक्षी द्वारा बढी हुई

दर से किराया अदा न किये जाने पर प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी है। विपक्षी की ओर दिनांक 01.04.2022 से किराया वाजिब व बकाया चला आता था जो उसके द्वारा बजरिये मनीआर्डर भेजा गया जिसे आवेदक ने प्राप्त कर लिया। आवेदक दिनांक 01.07.2022 से किराया/मावजा इस्तेमाल आवेदक मार्किट वैल्यू के अनुसार प्राप्त करने का अधिकारी है। विपक्षी को उक्त नोटिस प्राप्त हो गया जिसे उसने लेने से जानबूझकर बदनीयती व दुर्भावना से इनकार कर दिया था। विपक्षी को कोई अधिकार प्रश्नगत सम्पत्ति पर अध्यासन बनाये रखने का हासिल नही है तथा आवेदक विपक्षी से उक्त नोटिस की अवधि की समाप्ति के पश्चात विपक्षी से अंकन 50,000/–रूपये माहवार मावजा इस्तेमाल प्राप्त करने का अधिकारी है। आवेदक द्वारा प्रार्थना की गयी है कि (अ) प्रार्थना पत्र व्यय सहित स्वीकार फरमाया जाकर प्रश्नगत सम्पत्ति पर से विपक्षी को बेदखल किया जाकर, आवेदक को प्रश्नगत सम्पत्ति पर कब्जा व दखल वाकई बाद बेदखली विपक्षी हस्ब मंशा कानून दिलाया जावे। (ब) आवेदक को वाद योजित करने की दिनांक से प्रश्नगत सम्पत्ति की मार्किट वैल्यू के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति का वास्तविक कब्जा दिलाये जाने तक मावजा इस्तेमाल अंकन 50,000/–रूपये माहवार दिलाया जावे। (स) वाद व्यय आवेदक को विपक्षी से दिलाया जावे। (द) अन्य कोई सहायता जो आवेदक के हित में तथा विपक्षी के विरूद्ध पारित की जा सकती हो, बहक आवेदक बरखिलाफ विपक्षी पारित की जावे। विपक्षी प्रश्नगत सम्पत्ति में अंकन 3,400/–रूपये माहवार किराये की दर से माह दर माह का किरायेदार था जबकि मार्किट वैल्यू के अनुसार किराये की दर अंकन 50,000/–रूपये माहवार होना उचित है। जिस पर नगर निगम टैक्सेज व जी0एस0टी0 भी आवेदक प्राप्त करने का अधिकारी है। इसलिए दौरान मुकदमा विपक्षी को निर्देशित किया जावे कि वह बढी हुई दर से किराया/मावजा इस्तेमाल आवेदक को अदा करता रहे अथवा न्यायालय में जमा करे। जिसे आवेदक प्राप्त करने का अधिकारी रहेगा।

आवेदक की ओर से एक किता छायाप्रति नोटिस दिनांक 06.06.2022, दो किता असल डाक रसीद दिनांक 06.06.2022, व डाक रसीद दिनॉक 04.06. 2022, दो किता इंकारी रजिस्ट्री लिफाफा, साक्ष्य शपथ पत्र आवेदक आलोक गुप्ता व छायाप्रति प्रतिलिपि आदेश दिनांक 30.09.2022 न्यायालय लघुवाद न्यायाधीश, सहारनपुर बाबत लघु वाद संख्या 48/2018 आलोक मित्तल बनाम हंसराज अरोडा प्रस्तुत किये गये। आवेदक की ओर से रिजवाईन्डर शपथ पत्र मय उपाबन्ध किरायानामा दिनांक 23.11.2024 व दिनांक 13.12.2021 आलोक बनाम राकेश कुमार, किरायानामा दिनॉक 21.05.2024 आलोक मित्तल बनाम श्रेष्ठ कर्दम, किरायानामा दिनांक 09.12.2022 आलोक मित्तल बनाम प्रदीप कुमार व प्रतिलिपि सुलहनामा दिनॉक 06.11.2023 आलोक मित्तल बनाम दीपेन्द्र सिंह बाबत खफीफा इजराये संख्या 01 वर्ष 2023 आलोक मित्त बनाम दीपेन्द्र सिंह प्रस्तुत किया गया।

4– विपक्षी श्रीमती सीमा मित्तल की ओर से अपना उत्तरपत्र कागज संख्या 7 प्रस्तुत करते हुए कथन किया गया कि आवेदन पत्र गलत कथनों से प्रस्तुत किया गया है जो विधि विरूद्ध है। आवेदनकर्ता को कोई आधार वाद विपक्षी के विरूद्ध प्राप्त नही है, ना ही कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है। आवेदन पत्र के विवरण में जो कथन किये गये है उनसे साफ तौर से इन्कार किया जाता है। यह कहना गलत है कि किरायेदारी आवेदक की इच्छा पर निर्भर थी। आवेदक ने दुकान किराये पर देते समय विपक्षी से 2,40,000/–रूपये सिक्योरिटी मनी/पगडी में प्राप्त किये थे। आरम्भ में दुकान 1600/–रूपये

माहवार मय टैक्स किराये पर ली गयी थी और किराये पर देते समय आवेदक ने विपक्षी से 2,40,000/–रूपये सिक्योरिटी/पगडी की राशी बाजार परम्परा के अनुसार दुकान की सुरक्षा हेतु प्राप्त की थी दुकान को किराये पर लेते समय विपक्षी द्वारा यह कहा गया था कि वह लिखित में एग्रीमेन्ट किरायेदारी करे, लेकिन आवेदक ने विपक्षी की बात नही मानी चूंकि विपक्षी को कारोबार करने के लिये दुकान की आवश्यकता थी इसलिये विपक्षी ने आवेदक की नाजायज शर्ते मानते हुए दुकान सन 2007 में किराये पर ले ली। शुरू में किराया सन 170/–रूपये प्रति दुकान कुल 3400/–रूपये माहवार मय टैक्स था किराया लगातार आपसी सहमति के अनुसार बढ़ता चला आ रहा है। पूर्व में किराया वर्ष 2019 में बढाया गया था और अब मौखिक करार के अनुसार किराया सन 2024 में बढ़ना है। पक्षों में मौखिक रूप से यह भी तय हुआ था कि पक्षों में मौखिक रूप से यह तय हुआ था कि प्रत्येक 5 वर्ष के पश्चात किराया 20 प्रतिशत की दर से बढ़ा दिया जायेगा और यह सिलसिला तब तक चलेगा जब तक विपक्षी दुकान अपने पास दुकान किराये पर रखना चाहेगा। और दुकान खाली होने के समय आवेदनकर्ता विपक्षी की रकम बाजार परम्परा के अनुसार वापिस करेगा। उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किराया विनियमन अधिनियम 2021 (उत्तर प्रदेश अधिनियम 16 सन 2021) के लागू होने के पश्चात आवेदक ने विपक्षी से मौखिक रूप से कभी भी यह नहीं कहा था कि वह मार्किट वैल्यू के आधार पर किराये की दर निर्धारित कर अपने पक्ष में आवेदक से किरायेदारी करार पंजीकृत करा ले, विपक्षी को आपके द्वारा प्रेषित कराया गया कोई तथाकथित नोटिस नहीं मिला, ना ही विपक्षी ने किसी तथाकथित नोटिस को लेने से इन्कार किया। उत्तर प्रदेश नगरीय परिषद किरायेदारी विनियम अधिनियम 2021 आने के बाद विपक्षी लगातार आवेदक से कह रहा है कि रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट कर ले, लेकिन आवेदक हिले बहाने कर रहा है। विपक्षी आरम्भ से किरायेदारी करार के लिये तैयार है यानि जिस समय से दुकान किराये पर ली है उस समय से किरायेदारी करार करने को तैयार है। आवेदक का यह कहना गलत है कि दुकान की वर्तमान कीमत 1करोड रूपये से अधिक है और किराया 50,000/–रूपये माहवार अनुमानित बैठता है। विपक्षी पहले ही सभी टैक्स जात के साथ पर्याप्त किराया अदा कर रहा है अब आवेदक पुनः नाजायज शर्ते विपक्षी के कारोबार की आवश्यकता हो देखते हुए कर रहा है और पगडी की रकम भी हजम करना चाहता है जिसका आवेदक को कोई अधिकार नही है आवेदक ने पडगी की रकम किराये से अलहैदा ली हुई है जिसका प्रतिमाह ब्याज कमा रहा है अथवा अपने कारोबार में पैसा लगाया हुआ है इसलिये आवेदक को इस प्रकार से किराया बढाने का कोई अधिकार नही है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि जिस जगह पर प्रश्नगत सम्पत्ति स्थित है उस जगह को जे0पी0 काम्प्लेक्स के नाम से जाना जाता है वह काम्प्लेक्स मूल मार्किट से व मुख्य सडक से अन्दर घेर में स्थित है। उक्त मार्किट के व्यापारियों की तरफ से 2021 का एक्ट आने के बाद उक्त एक्ट का पता लगने पर लगातार आवेदक से कहा गया कि प्रत्येक किरायेदार के साथ जो मौखिक करार है उसके सम्बन्ध में आवेदक रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट कर ले, लेकिन आवेदक इसके लिये तैयार नही हुआ आवेदक ने जानबूझकर किराया लेना बन्द कर दिया। जिस पर आवेदक को बजरिये मनिआर्डर किराया भेजा गया जो आवेदक ने स्वीकार कर लिया उसके पश्चात माह जौलाई सन 2022 से आपने मनिआर्डर द्वारा भेजा गया किराया प्राप्त नही किया। इस प्रकार विपक्षी ने किराये की अदायगी में किसी प्रकार की चूक नहीं की है। आवेदक अपने गलत तथ्यों का स्वय लाभ प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। आवेदक पहले से ही विपक्षी से प्राप्त

सिक्योरिटी/पगडी की धनराशी का लाभ प्राप्त कर रहा है। किराये की धनराशी में सभी कर शामिल है। आवेदक किराये की रसीद पर किराये की धनराशी सभी कर लिखकर ही प्राप्त करता रहा इसलिये आवेदक अलग से कोई कर प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। चूंकि पूर्व में ही पक्षकारों के मध्य मौखिक करार है पक्षकारों के मध्य मौखिक रूप में किरायेदारी की शर्त तय है जिनको केवल नये किरायेदारी कानून के अर्न्तगत लिखकर किरायेनामा पंजीकृत कराना है। विपक्षी आवेदक को इस बारे में कई बार कह चुका है कि आवेदक मौखिक करार की शर्तों को नये किरायेदारी कानून के अर्न्तगत किरायानामा लिखाकर पंजीकृत करा ले लेकिन आवेदक किसी भी प्रकार की सुनवाई करने को तैयार नही है। आवेदक ने गलत तौर से अनुतोष प्राप्त करने के लिये गलत आधार वाद लिये है जिनके आधार पर आवेदक कोई भी अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नही है। और ना ही वाद की सुनवाई के दौरान आवेदक 25000/–रूपये माहवार की दर से किराया/मावजा इस्तेमाल विपक्षी से प्राप्त करने का अधिकारी है। जैसा की उपर कथन किया गया है आवेदक ने विपक्षी से 2,40,000/–रूपये दुकान पर किराये पर देने के समय प्राप्त किये हुए है तथा लगभग 5 प्रतिशत की दर से दुकाने किराये पर लेने के समय से ही लगातार किराया बढता चला आ रहा है और करार के मुताबिक किराया 2024 में बढ़ना है। इसलिये कोई आवश्यकता किराया बढाने की नही है तदोपरान्त भी विपक्षी न्यायालय द्वारा नियमानुसार किरायेनामा मौखिक करार की शर्तों के अनुसार लिखकर और उसे अपने खर्चे पर पंजीकृत कराने के लिये तैयार है। विपक्षी को यह भी मशवरा मिला है कि प्रश्नगत सम्पत्ति पर नया एक्ट लागू नही होता है चूंकि विपक्षी की किरायेदारी प्रत्येक माह की पहली तारीख को प्रारम्भ होकर उसी माह की अन्तिम तिथि पर समाप्त हो जाती है इसलिये इस न्यायालय को इस वाद की सुनवाई करने का अधिकार प्राप्त नही है। इस प्रकार आवेदन पत्र में कोई सार नही है और आवेदन मय खर्चा खण्डित फरमाया जावे।

विपक्षी की ओर से साक्ष्य शपथ पत्र श्रीमती सीमा मित्तल मय उपाबन्ध किराया रसीद संख्या 2333 दिनांक 11.10.2007, रसीद संख्या 41 दिनांक 04.03.2023 एवं किरायानामा दिनांक 02.07.1988, पंजीकृत डाक की रसीद एवं अन्य अभिलेख प्रस्तुत किये गये। विपक्षी की ओर से पुनः स्वयं का शपथ पत्र मय उपाबन्ध किराया रसीद/मुआवजा इस्तेमाल एवं अन्य अभिलेख प्रस्तुत किया गया।

5– विद्वान किराया प्राधिकारी/अपर जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन) सहारनपुर, द्वारा प्रत्यर्थी/आवेदक के प्रार्थना पत्र पर आदेश पारित करते हुए यह निर्धारित किया गया है कि, ''उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदक श्री आलोक मित्तल पुत्र स्व0 श्री जयप्रकाश मित्तल निवासी जे0पी0 शॉपिंग कॉम्पलेक्स, भगत सिंह मार्ग, सहारनपुर के द्वारा आवेदन पत्र अन्तर्गत धारा 10 सपठित धारा 8 व 4 उ0प्र0 नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16/2021) निरस्त किया जाता है। विपक्षी को निर्देशित किया जाता है कि यह उ0प्र0 नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16 सन 2021) के प्रभावी होने की दिनांक से 7 प्रतिशत वार्षिक की दर से वृद्धि करते हुए आवेदक को प्रतिकर/किराया अदा करें। पत्रावली बाद आवश्यक पूर्ति अभिलेखागार में संचित होवे।'' उक्त आदेश से क्षुब्ध होकर अपीलार्थी/आवेदक की ओर से यह रेन्ट कन्ट्रोल अपील दायर की गयी है।

6– मेरे द्वारा उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण के तर्क सुने गये तथा प्रश्नगत आदेश एवं तलविदा पत्रावली पर उपलब्ध समस्त तथ्यों व साक्ष्यों का गहनतापूर्वक परिशीलन किया गया।

7– तलबशुदा पत्रावली के परिशीलन से विदित है कि आवेदक द्वारा आवेदन पत्र अन्तर्गत धारा 10 सपठित धारा 8 व 4 व धारा 21(2)(ए) उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 2021 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16/2021) में विपक्षी को बेदखल कर आवेदक को कब्जा प्राप्त कराने तथा बाजार मूल्य के आधार पर वास्तविक कब्जा दिलाये जाने तक 50,000/–रूपये माहवार मुआवजा दिलाये जाने हेतु प्रस्तुत किया गया।

8– आवेदक के आवेदनपत्र व विपक्षी के उत्तरपत्र के अवलोकन से विदित है कि उभयपक्ष में आवेदक को भवन–स्वामी और विपक्षी को प्रश्नगत सम्पत्ति का किरायेदार होना स्वीकार किया है अर्थात प्रश्गनत सम्पत्ति के बाबत उभयपक्ष के मध्य भवन–स्वामी व किरायेदार के सम्बन्ध होने के विषय में किसी प्रकार की आपत्ति नहीं है। इस प्रकार स्वीकृत रूप से उभयपक्ष के मध्य भवन–स्वामी व किरायेदार का सम्बन्ध होना साबित है।

9– आवेदक ने कहा है कि दो दुकानों में विपक्षी 3400/–रूपये माहवार की दर से किरायेदार चला आ रहा है। उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–16 सन 2021 लागू होने के पश्चात आवेदक ने विपक्षी को मौखिक रूप से कहा व कहलवाया कि वह मार्किट वैल्यू के आधार पर किराये की दर निर्धारित करके अपने पक्ष में आवेदक से किरायेदारी करार पंजीकृत करा ले, परन्तु विपक्षी ने ध्यान नहीं दिया। अतः आवेदक ने एक नोटिस दिनांक 04.06.2022 बजरिये अधिवक्ता दिया कि उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16 सन् 2021 के अनुसार किरायेदारी करार किया जाना आवश्यक है तथा प्रश्नगत सम्पत्ति की बाजारी कीमत अंकन 1,00,00,000/–रूपये से कही अधिक है। अतः उसके आधार पर 50,000/–रूपये से कम किराया नही होता है। अतः उक्त नई किरायेदारी की दर के आधार पर किरायेनामा अपने पक्ष में पंजीकृत करा ले। लेकिन उक्त नोटिस को विपक्षी ने दिनांक 06.06.2022 को लेने से इन्कार कर दिया। अतः दिनांक 01.07.2022 से बढी हुआ किराया मय कर प्राप्त करने का अधिकारी हूँ। विपक्षी द्वारा दिनांक 01.04.2022 से किराया वाजिब व बकाया चला आता था जो उसके द्वारा बजरिये मनीआर्डर भेजा गया जिसे आवेदक ने प्राप्त कर लिया है। आवेदक दिनांक 01.07.2022 से किराया/मावजा इस्तेमाल मार्किट वैल्यू के अनुसार प्राप्त करने का अधिकारी है। विपक्षी द्वारा बढ़ी हुई मूल्य पर किराया अदा नहीं किया गया इसलिये कब्जा प्रश्नगत सम्पत्ति का प्राप्त करने का अधिकारी है।

10– अपने उत्तरपत्र में विपक्षी ने कथन किया है कि विपक्षी ने जिस समय दुकाने किराये पर ली थी और उन दुकानो की एवज में सिक्योरिटी मनी (पगडी) धनराशि 2,40,000/–रूपये देकर 1600/–रूपये माहवार मय टैक्स किराये पर ली थी। वर्तमान में किराया 1700/–रूपये प्रति दुकान कुल 3400/–रूपये माहवार मय टैक्स है। जिस समय दुकान किराये पर ली गयी थी उस समय यह तय हुआ था कि प्रत्येक 5 वर्ष के बाद किराया 25 प्रतिशत की दर से बढ़ा दिया जायेगा। लेकिन आवेदक अपनी सुविधा के अनुसार किराया बढ़ाता चला आ रहा है। साथ ही नये उत्तर प्रदेश अधिनियम 16 सन 2021 के लागू होने के पश्चात आवेदक ने विपक्षी से मौखिक रूप से कभी भी यह नहीं कहा था कि वह मार्किट वैल्यू के आधार पर किराये की दर निर्धारित कर अपने पक्ष में आवेदक से

किरायेदारी करार पंजीकृत करा ले, ना ही कोई नोटिस दिनांक 04.06.2022 विपक्षी को प्राप्त हुआ, ना ही विपक्षी ने कभी कोई नोटिस लेने से इन्कार किया। विपक्षी के पास इस वाद का नोटिस आया था जिसे विपक्षी ने प्राप्त कर लिया था। प्रश्नगत दुकानों की मार्किट वैल्यू न तो 1करोड/–रूपये है, न ही उक्त दुकानों का किराया 50,000/–रूपये माहवार हो सकता है। आवेदक ने विपक्षी से बडी रकम बतौर सिक्योरिटी मनी (पगडी) प्राप्त कर उससे लाभ प्राप्त कर रहा है। आवेदक ने विपक्षी से 2,40,000/–रूपये दुकान पर किराये पर देने के समय प्राप्त किये हुए है तथा किराया भी लगातार बढता चला आ रहा है। विपक्षी न्यायालय द्वारा नियमानुसार किरायेनामा मौखिक करार की शर्तों के अनुसार लिखकर और उसे अपने खर्चे पर पंजीकृत कराने के लिये तैयार है।

11– उभयपक्ष ने अपने–अपने कथनों को अपने–अपने शपथपत्रीय साक्ष्य से साबित किया है।

12– इस प्रकार विपक्षी का यह अभिकथन कि वह प्रश्गनत दुकान को लेते समय सिक्योरिटी धनराशि के रूप में 2,40,000/–रूपये दिया था का आवेदक ने खण्डन व इन्कार किया है। इस प्रकार इस तथ्य को साबित करने का भार विपक्षी पर ही था। लेकिन उपरोक्त मौखिक कथन के अतिरिक्त अन्य कोई भी अभिलेखीय साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है।

13– आवेदक ने भी अपने अपने आवेदनपत्र में कथन किया है कि विपक्षी उपरोक्त दो किता दुकान का 3400/–रूपये माहवार की दर से किरायेदार चला आता है। परन्तु आवेदक ने अपने आवेदनपत्र में यह कथन नहीं किया है कि उपरोक्त दुकान किस–किस तिथि पर उसे कितने रूपये किराये से दी गयी। जब कि इसके प्रतिकूल विपक्षी ने अपने उत्तरपत्र को अपने शपथपत्रीय साक्ष्य से साबित किया है उसके पैरा–3 में उल्लेख किया है कि आरम्भ में दुकान 1600/–रूपये माहवार मय टैक्स किराये पर ली गयी थी और किराये पर देते समय आवेदक ने विपक्षी से 2,40,000/–रूपये सिक्योरिटी/पगडी की राशी बाजार परम्परा के अनुसार दुकान की सुरक्षा हेतु प्राप्त की थी दुकान को किराये पर लेते समय विपक्षी द्वारा यह कहा गया था कि वह लिखित में एग्रीमेन्ट किरायेदारी करे, लेकिन आवेदक ने विपक्षी की बात नही मानी चूंकि विपक्षी को कारोबार करने के लिये दुकान की आवश्यकता थी इसलिये विपक्षी ने आवेदक की नाजायज शर्ते मानते हुए दुकान सन 2007 में किराये पर ले ली। शुरू में किराया सन 170/–रूपये प्रति दुकान कुल 3400/–रूपये माहवार मय टैक्स था किराया लगातार आपसी सहमति के अनुसार बढ़ता चला आ रहा है। पूर्व में किराया वर्ष 2019 में बढाया गया था और अब मौखिक करार के अनुसार किराया सन 2024 में बढ़ना है। इस प्रकार स्पष्ट है कि सन 2007 से ही विपक्षी आवेदक की दुकान में किरायेदार चला आ रहा है और समय–समय पर दुकानों का किराया बढ़ता चला आ रहा है।

14– अपीलार्थी का यह अभिकथन की धारा–4 के अन्तर्गत निर्धारित अवधि में किरायेदारी करार अपीलार्थी/भवन स्वामी के साथ पंजीकृत कराने में कोई रूचि नहीं ली गयी। अतः वह धारा–4 (3) के अनुसार काबिले बेदखली होगा।

15– उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–16 सन 2021 की धारा–4 के खण्ड–3 में इस आशय का प्रावधान किया गया है कि, ''इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पूर्व सृजित किरायेदारी के सम्बन्ध में:–

(क) यदि भूस्वामी और किरायेदार के मध्य लिखित रूप में कोई करार

किया गया हो तो उन्हें संयुक्त रूप से इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के तीन माह के भीतर किराया प्राधिकारी को एक प्रति प्रस्तुत करनी होगी;

(ख) यदि लिखित रूप में कोई करार न किया गया हो तो भूस्वामी और किरायेदार को उप किरायेदारी के संबंध में एक लिखित करार करना होगा और इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के तीन माह के भीतर किराया प्राधिकारी को इसे प्रस्तुत करना होगाः

परन्तु यह कि जहां भूस्वामी या किरायेदार संयुक्त रूप से किरायेदारी करार को एक प्रति प्रस्तुत करने में विफल हों अथवा विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर एक करार तक पहुँचने में विफल हों वहां ऐसे भूस्वामी और किरायेदार को प्रथम अनुसूची में विनिर्दिष्ट प्रपत्र में उपर्युक्त खण्ड (ख) में उल्लिखित अवधि की समाप्ति के दिनांक से एक माह के भीतर ऐसी किरायेदारी के सम्बन्ध में, पृथक–पृथक विवरण किराया प्राधिकारी को प्रस्तुत करना होगा। यदि भूस्वामी ने विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर अपना विवरण प्रस्तुत कर दिया है किन्तु किरायेदार ऐसा विवरण प्रस्तुत करने में विफल हो तो भूस्वामी अकेले इस आधार पर बेदखली हेतु आवेदन प्रस्तुत कर सकता हैः

परन्तु यह और कि ऐसी बेदखली कार्यवाहियों के दौरान, किराया प्राधिकारी को इस अधिनियम में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी ऐसे न्यायनिर्णयन के दौरान किरायेदार द्वारा संदेय अन्तरिम किराया का विनिश्चय करना होगा।''

16– इस प्रकार धारा–4, खण्ड–3(ख) के परन्तुक में उल्लिखित अवधि समाप्ति के दिनॉक से एक माह के भीतर पृथक–पृथक विवरण किराया प्राधिकारी को प्रस्तुत करने का दायित्व उभयपक्ष को दिया गया है और उक्त विनिर्दिष्ट अवधि में भूस्वामी अपना विवरण प्रस्तुत कर देता है और किरायेदार ऐसा करने में विफल हो तब भूस्वामी अकेले इस आधार पर बेदखली का आवेदन कर सकता है और विनिर्दिष्ट खण्ड ख में अधिनियम लागू होने के तीन माह के भीतर किराया प्राधिकारी के समक्ष लिखित करार करने का समय विहित है और एक माह और लागू किया जाता तो कुल चार माह की अवधि विनिर्दिष्ट की गयी है। यदि इन चार माह के अन्तर्गत भूस्वामी अपना विवरण किराया प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर देता है, परन्तु किरायेदार प्रस्तुत करने में विफल हो जाता है तब अकेले इस आधार पर धारा–4(3) के अन्तर्गत किरायेदार काबिले बेदखली होता। परन्तु प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक ने किराया प्राधिकारी के समक्ष उपरोक्त अवधि के भीतर अपना कोई विवरण प्रस्तुत किया हो ऐसा कोई उल्लेख नहीं किया गया है और न ही ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है। अतः उक्त धारा–4(3) के आधार पर प्रस्तुत प्रकरण में किरायेदार बेदखली किये जाने योग्य नहीं है। अतः इस सम्बन्ध में विद्वान किराया प्राधिकारी द्वारा पारित किया गया आदेश विधिसंगत है उसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं है।

17– ए0एल0आर0 1997, 27 भगवानदास बनाम मैसर्स लखपत राय सुरेश चन्द्र राय कपड़ा व्यवसायी में इस आशय का निर्णयज विधि प्रतिपादित किया गया है कि ''Enhancement of rent by an amount in excess of permissible limit-Not a valid notice-Tenant could not be expected to tender enhanced amount of rent-Failure to deposit the enhanced arrears of rent-No defaulter Arrears deposited at the rate before enhancement-Willingness of tenant to enhance rent will make no difference-No ground for filing suit for eviction.''

इस निर्णयज विधि के आलोक में पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य का

परिशीलन किया।

18– अपीलार्थी ने अपने आधार अपील के पैरा–4 में यह अभिकथन किया है कि अपने अधिवक्ता के माध्यम से आवेदक ने विपक्षी को नोटिस दिया कि यदि वह भविष्य मे प्रश्नगत सम्पत्ति अपनी किरायेदारी मे रखना चाहता है तो वह मार्किट वैल्यू के आधार पर किराये की दर से किरायेदारी करार अपने खर्चे पर पंजीकृत करवायेगें, परन्तु विपक्षी ने नोटिस लेने से इन्कार कर दिया। साथ ही आधार अपील के पैरा–5 में कथन किया है कि किरायेदार अपीलार्थी के नोटिस भिजवाने के पश्चात भी किरायेदारी करार पंजीकृत कराने के लिए कोई रूचि ली गयी है। परन्तु विपक्षी ने अपने उत्तरपत्र के पैरा–8, 9 व 10 में यह अभिकथन किया है कि उपरोक्त मार्किट के व्यापारियों की तरफ से 2021 का एक्ट आने के उपरान्त लगातार आवेदक से कहा गया कि प्रत्येक किरायेदार के साथ जो मौखिक करार है उसके सम्बन्ध में आवेदक रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट कर ले, लेकिन आवेदक इसके लिये तैयार नही हुआ, आवेदक ने जानबूझकर किराया लेना बन्द कर दिया, जिस पर आवेदक को बजरिये मनिआर्डर किराया भेजा गया। चूंकि पूर्व में ही पक्षकारों के मध्य मौखिक करार है पक्षकारों के मध्य मौखिक रूप में किरायेदारी की शर्त तय है जिनको केवल नये किरायेदारी कानून के अर्न्तगत लिखकर किरायेनामा पंजीकृत कराना है। विपक्षी आवेदक को इस बारे में कई बार कह चुका है कि वह मौखिक करार की शर्तों को नये किरायेदारी कानून के अर्न्तगत किरायानामा लिखाकर पंजीकृत करा ले लेकिन आवेदक किसी भी प्रकार की सुनवाई करने को तैयार नही है। विपक्षी नियमानुसार किरायेनामा मौखिक करार की शर्तों के अनुसार लिखकर और उसे अपने खर्चे पर पंजीकृत कराने के लिये तैयार है।

इस प्रकार केवल उभयपक्ष के मध्य किराये की दर क्या हो व वृद्धि के सम्बन्ध में भिन्नता है। उपरोक्त अधिनियम के अनुसार उभयपक्ष का यह दायित्व है कि वह किरायानामा पंजीकृत कराये। यह दायित्व केवल किरायेदार का नहीं है, किरायेदार किरायानामा लिखकर पंजीकृत कराने के लिये तैयार है। स्वीकृत रूप से आवेदक द्वारा किरायेदारो से अभी तक संदेय किराया प्राप्त किया गया है। इस आधार पर किरायेदार को बेदखल नहीं किया जा सकता। अतः इस आधार पर विद्वान किराया प्राधिकारी द्वारा बेदखली आदेश पारित न करके कोई विधिक त्रुटि कारित नहीं की गयी है।

19– इस प्रकार अपीलार्थी द्वारा यह अभिकथन करना कि धारा–8 में संदेय किराया अदा करने को विपक्षी को मना किया है। अतः धारा–21(2)(ए) में बेदखल किये जाने योग्य है। वादी द्वारा अब उपरोक्त प्रश्नगत सम्पत्ति का किराया एक लाख रूपये प्रत्येक माह की मांग की गयी है। लेकिन स्वीकृत रूप से अभी तक हर माह जो नियत किराया किरायेदार द्वारा भवन–स्वामी को दिया जाता है जिसे भवन–स्वामी ने प्राप्त किया है। अतः विपक्षी धारा–21(2)(ए) के अन्तर्गत बेदखल किये जाने योग्य नहीं है।

20– अपीलार्थी ने यह भी अभिकथन किया है कि विद्वान किराया प्राधिकारी ने आक्षेपित निर्णय में विपक्षी को अधिनियम के प्रभावी होने की दिनॉक से धारा–9 के अनुसार 7प्रतिशत वार्षिक वृद्धि करते हुये किराया अदा करने का आदेश किया गया है जो धारा–9 के प्राविधानों के विपरीत है। धारा–9 के अनुसार प्रतिवर्ष चक्रवृद्धि ब्याज की दर पर किराया की वृद्धि होनी है। अपीलार्थी मार्किट वैल्यू की दर पर पचास हजार रूपये प्रतिमाह किराया / इस्तेमाल मुआवजा का अनुतोष भी प्राप्त करने का अधिकारी है।

21– उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–16 सन 2021 की धारा–10 में इस आशय की विधि अधिनियमित है कि, ''**विवाद की स्थिति में किराया प्राधिकरण द्वारा किराया पुनरीक्षित किया जाना,**–

(1) किराया पुनरीक्षण के सम्बन्ध में भूस्वामी और किरायेदार के मध्य किसी विवाद की स्थिति में, किराया प्राधिकरण भूस्वामी या किरायेदार द्वारा किये गये आवेदन पर, किरायेदार द्वारा संदेय पुनरीक्षित किराये और अन्य प्रभारों का निर्धारण कर सकता है और ऐसा दिनांक भी नियत कर सकता है जिस दिनांक से ऐसा पुनरीक्षित किराया संदेय होगा।

(2) पुनरीक्षित किए जाने वाले किराया अवधारण करने में किराया प्राधिकरण किराया पर दिये गये आस–पास के क्षेत्रों में प्रचलित बाजार दर से मार्गदर्शित हो सकता है।

(3) इस धारा के अधीन एक बार कोई अवधारण कर दिये जाने के पश्चात् नये सिरे से अवधारण हेतु कोई आवेदन, उक्त अवधारण के पश्चात् एक वर्ष की अवधि तक नहीं किया जायेगा।

(4) किराया प्राधिकरण, किराया पुनरीक्षण की कार्यवाहियों के दौरान अनन्तिम किराया अवधारित कर सकता है जो अन्तिम अवधारण के अध्यधीन होगा।''

22– ए0एल0आर0 2008(72) 566 दीनदयाल शर्मा बनाम जिला जज झांसी व अन्य में इस आशय का निर्णयज विधि प्रतिपादित किया गया है कि ''Determination of market value of land-Cannot be made on basis of circle rate-Formula of 5% increase per year adopted by the R.C. and E.O. affirmed-Increase of 5% per year assumed by the R.C. and E.O. modest and cannot be said to be excessive.''

उपरोक्त निर्णयज विधि सन 2008 में पारित किया गया है और उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16 सन 2021 उसके बाद लागू किया गया। हस्तगत वाद के तथ्य भी प्रस्तुत प्रकरण से भिन्न है। अतः प्रस्तुत निर्णयज विधि इस मामलें में लागू नहीं होता है।

23– इस प्रकार किराया पुनरीक्षण के सम्बन्ध में भवन–स्वामी व किरायेदार के बीच विवाद की स्थिति में किराये का अवधारण करने के किराया प्राधिकारी किराये पर दिये गये आस–पास के क्षेत्र में प्रचलित बाजार दर से मार्ग दर्शित होगा। प्रस्तुत प्रकरण में विद्वान किराया प्राधिकारी द्वारा किराये को पुनरीक्षित नहीं किया गया, केवल धारा–9 के अनुसार 7प्रतिशत की अनुवृद्धि की गयी। उक्त अनुवृद्धि वार्षिक दर से वृद्धि करने का आदेश किया है। परन्तु धारा–9 के खण्ड–3 में किराये की वृद्धि की धनराशि की वार्षिक अधार पर चक्रवृद्धि की जायेगी का प्रावधान दिया गया है। परन्तु किराया प्राधिकारी ने चक्रवृद्धि दर से किराया न बढ़ाकर विधिसंगत आदेश पारित नहीं किया है। अतः आक्षेपित आदेश का उक्त अंश खण्डित किये जाने योग्य है।

24– उभयपक्ष द्वारा प्रश्गनत सम्पत्ति के किराये को पुनरीक्षित किये जाने के उद्देश्य से आस–पास के क्षेत्र में प्रचलित बाजार दर के सम्बन्ध में साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है।

25– आवेदक ने अपने शपथपत्रीय साक्ष्य कागज संख्या–8 / 14 के पैरा–20 में उल्लेख किया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति महानगर सहारनपुर के पूर्ण रूप से मध्य भाग घण्टा घर के निकट भगत सिंह मार्ग सहारनपुर पर वाके जे0पी0

शापिंग काम्पलेक्स में है जो अत्यधिक उपयोगी एवं मूल्यवान जगह है व शपथकर्ता की मिलकियती एक दुकान 3 वर्ष की अवधि के लिये 12,000/–रूपये मासिक किराये की दर से बजरिये पंजीकृत किरायेनामा, किराये पर दी गयी थी। साथ ही अपने रिज्वाईन्डर शपथपत्र कागज संख्या–17 के पैरा–20 में आवेदक द्वारा यह अभिकथन किया गया है कि विपक्षी के उपरोक्त शपथपत्र का पैरा–20 जिस प्रकार किया गया है स्वीकार नहीं है। उपरोक्त जे0पी0 शापिंग काम्प्लेक्स की एक दुकान नगर पालिका नम्बर 14/1464/3 का पंजीकृत किरायेदारी विलेख 3 वर्ष की अवधि के लिए 12,000/–रुपये मासिक की दर से तय हुआ है। उपरोक्त किरायेदारी विलेख की शर्त संख्या 4 के अनुसार किरायेदारी की अवधि में प्रतिवर्ष 10प्रतिशत की बढ़ोत्तरी होना निश्चित हुआ। उपरोक्त किरायेदारी अवधि 30.11.2024 को समाप्त होने पर अग्रिम 3 वर्ष के लिए बढ़ाने का 01.12.2024 से 20,000/–रुपये मासिक किराया जिसमें प्रतिवर्ष 10प्रतिशत की बढ़ोत्तरी होगी, को किराये पर दी है। इसी प्रकार उक्त जे0पी0 शॉपिंग कॉम्प्लेक्स की एक दुकान नगर पालिका नम्बर 14/1464/2 को 10,000/–रुपये माहवार किराये पर दिया गया है तथा एक अन्य दुकान नगर पालिका नम्बर 14/1464/34 को 7,000/–रुपये माहवार किराये पर दी गयी। जिसके पंजीकृत किरायेदारी करार की छायाप्रति इस शपथ पत्र के साथ संलग्न है। इसके अतिरिक्त जी0एस0टी0 और नगर निगम का कर भी अदा करने का दायित्व है। शपथकर्ता ने उपरोक्त किरायेनामा की नोटेरी छाया प्रतियॉ संलग्न की है। उपरोक्त रिज्वाईन्डर शपथपत्र के जवाब में विपक्षी द्वारा शपथपत्र कागज संख्या–18 दाखिल किया गया है जिसमें अभिकथन किया गया है कि प्राईवेट दुकान नम्बर–14/1464/3 प्राईवेट नम्बर 1 20,000/–रूपये किराये पर दिखलाई गई है, उन्ही राकेश तनेजा व उसके भाई संजीव तनेजा के पास दुकान नम्बर 2 व 5 भी किराये पर है और उक्त एग्रीमेन्ट के अनुसार दोनों दुकानों में रास्ता खोलने की अनुमति दी गयी है। दुकान नम्बर 2 राकेश तनेजा के पास 2500/–रूपये माहवार किराये पर है और दुकान नम्बर 5 संजीव तनेजा के पास 2500/–रूपये माहवार किराये पर है। दुकान नम्बर 1464/2 जो दौरान मुकदमा 10000/–रूपये किराये पर देनी दर्शायी गई है वास्तव में यह पार्किंग की बडी जगह है। दुकान नम्बर 1464/34 जो 7000/–रूपये माहवार किराये पर देनी दर्शित है, उन्ही प्रदीप कुमार को दुकान प्राईवेट दुकान नम्बर–एफ0–19 1550/–रूपये माहवार देना दर्शित किया गया है। साथ ही विपक्षी ने अपने शपथपत्र कागज संख्या–16 के पैरा–16 व 17 में यह उल्लेख किया है कि जे0पी0 काम्पलेक्स में आवेदक की लगभग 100 दुकाने है। जिसमे से लगभग 80 दुकाने किराये पर चढ़ी हुई है शेष दुकानें आवेदक की खाली पडी हुई है, क्योकि कोई भी आवेदक के लालच व हरकतो के कारण काम्पलेक्स में खाली दुकानों को किराये पर लेने को तैयार नही है। जिन किरायेदारों के विरुद्ध मुकदमें दायर नही किये गये उन सबका भी किराया आवेदक इसी रूप में जैसा कि साक्ष्य शपथ में ऊपर कथन किये है, प्राप्त कर रहा है। अनिल ठकराल एफ0–21 दुकान में 2400/–रूपये प्रतिमाह की दर से किरायेदार है व प्रीति ठकराल एफ0–41, एफ–42 दुकानो की 1650–1650/–रूपये माहवार की दर से किरायेदार थी तो अब सन् 2024 से 2400/–रूपये माहवार की दर से किराया आवेदक ले रहा है। रविन्द्र मानक टाल्ला 62ए–1 दुकान का 1250/–रूपये माहवार व एफ–22 का 1500/–रूपये माहवार की दर पर किरायेदार है। अलका कवात्रा दुकान नं0–29 व एफ–32 कि 1300–1300/–रूपये की माहवार किरायेदार थी जिसको बढाकर आवेदक ने अब 1470–1470/–रूपये माहवार कर दिया है। गुलशन कुमार एफ–25

व एफ–27 दुकानो का किरायेदार 2565/–रूपये माहवार प्रति दुकान का किरायेदार है। सर्वेश शर्मा एफ–5, एफ–6 का किरायेदार प्रति दुकान 1750/–रूपये है, रमाकत पाल दुकान नं0 23 की 1550/–रूपये माहवार किरायेदार है। मनीष मानक टाला 62–बी दुकान का 1250/–रूपये माहवार किरायेदार है। राजीव नांरग एफ–33 व एफ–34 दुकानो का 2500/–रूपये माहवार प्रति दुकान किरायेदार है। पंकज माहेश्वरी दुकान नं0 50 व दुकान नं0 एफ–04 दोनों दुकानो की 1250/–रूपये माहवार किरायेदार है। राजकुमार छाबडा दुकान नं0 58 का 2500/–रूपये माहवार की दर से किरायेदार है राकेश नारंग, साहिल नांरग दुकान नं0 7 के 2375/–रूपये माहवार की दर पर किरायेदार चले आ रहे है। सभी दुकानों का आकार व माप अलग–अलग है उसी अनुसार दुकान का किराया चला आ रहा है। इन सभी के प्रपत्र इस शपथ पत्र के साथ दाखिल किये जा रहे है। इसके अतिरिक्त आवेदक की दुकान नं0 43 का किराया 2290/–रूपये माहवार है जिसमें संजय बाटला किरायेदार है। बराबर की गोविन्द मार्किट जो आवेदक के भाई की है उसमे भी इससे अधिक किराया नही है जिसकी रसीदे साथ संलग्न की जा रही है। उक्त मार्किट का रास्ता भी जे0पी0 काम्पलेक्स के अन्दर से ही है। जो दुकाने आवेदक की बन्द है उनमें से कुछ की फोटो साथ संलग्न की जा रही है।

26– आवेदक/अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह अभिकथन किया गया है कि उसके काम्पलेक्स में सैकड़ो दुकाने किराये पर है। सभी दुकानदारों पर एक साथ मुकदमा करना व नोटिस देना सम्भव नहीं है। समय के साथ उनके सम्बन्ध में भी कार्यवाही की जायेगी। अतः उन किरायेदारों के किराये के आधार पर वर्तमान किराया नहीं माना जा सकेगा।

27– इस प्रकार जहॉ आवेदक ने एक तरफ प्रश्नगत सम्पत्ति के आस–पास के क्षेत्र में बाजार दर 10हजार रूपये, 7हजार रूपये व 20हजार रूपये किराया दिया जाना दर्शित किया गया है वही विपक्षी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के आस–पास 1300/–रूपये, 1400/–रूपये, 1500/–रूपये, से 2500/–रूपये तक के किरायेदार का किराया होना दर्शित किया है। अपीलार्थी/आवेदक द्वारा 25,000/–रूपये प्रतिमाह की दर से प्रत्येक दुकान के किराये की मांग की गयी है, जो उपरोक्त साक्ष्य से बहुत अधिक है। प्रश्नगत दुकाने प्रथम तल की है। अतः दोनों के द्वारा प्रश्नगत बाजारी मूल्य और मार्किट तथा सम्पूर्ण आस–पास की परिस्थितियों द्वारा उसके सम्बन्ध में प्रस्तुत किये गये तथ्यों व साक्ष्यों के सम्पूर्ण विवेचन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत प्रथम तल की प्रत्येक दुकान का 5500/–रूपये की दर से किराया नियत किया जाना न्यायोचित होगा। साथ ही जी0एस0टी0, नगर निगम कर भी किरायेदार को भुगतान करना होगा तथा नियमानुसार किराये में वृद्धि करने का आदेश किया जाना न्यायोचित होगा।

28– इस प्रकार उपरोक्त समस्त तथ्य व साक्ष्य के विवेचन से यह निश्चित रूप से साबित है कि उभयपक्ष के मध्य मकान मालिक व किरायेदार का सम्बन्ध स्वीकृत रूप से साबित है। आवेदक द्वारा किरायेदार की बेदखली के सम्बन्ध में दिया गया आधार पर्याप्त, न्यायोचित व विधि संगत नहीं है। अतः किरायेदार की बेदखली के सम्बन्ध में मांगा गया अनुतोष आवेदक प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः इस सम्बन्ध में पारित किया गया किराया प्राधिकारी का आदेश आंशिक रूप से पुष्ट किये जाने योग्य है। साथ ही उपरोक्त विवेचन से यह निश्चित है कि वर्तमान समय में महंगाई तथा सम्पूर्ण तथ्यों व परिस्थितियों को देखते हुये प्रश्नगत प्रत्येक दुकान का किराया 5500/–रूपये

माहवार मय जी0एस0टी0, नगर निगम कर व अन्य कर निश्चित किया जाना न्यायोचित होगा। साथ ही भविष्य में किराये की दर में नियमानुसार वृद्धि भी लागू होगी। अतः इस सम्बन्ध में प्रश्नगत आदेश अंशतः खारिज किये जाने योग्य है। साथ ही उभयपक्ष किराया पंजीकृत कराने को तैयार है व विपक्षी अपने खर्चे पर पंजीकृत कराने को तैयार है। अतः विपक्षी के खर्चे पर उपरोक्त शर्तानुसार किरायानामा किराया प्राधिकारी के वहाँ पंजीकृत कराने का आदेश किया जाना न्यायोचित होगा। अतः प्रस्तुत अपील आंशिक रूप से स्वीकार किये जाने योग्य व आंशिक रूप से खारिज किये जाने योग्य है।

आदेश

29– अपीलार्थी/आवेदक की रेन्ट कन्ट्रोल अपील संख्या 81/2025 आलोक मित्तल बनाम श्रीमती सीमा मित्तल आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। इससे सम्बन्धित वाद संख्या–5539/2024 आलोक मित्तल बनाम श्रीमती सीमा मित्तल में नियत प्राधिकारी/अपर जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन) सहारनपुर, द्वारा पारित निर्णय दिनॉकित 29.03.2025 अपास्त किया जाता है। विपक्षी के बेदखली व मुआवजा वसूली के अनुतोष के सम्बन्ध में आवेदक का प्रार्थना पत्र निरस्त किया जाता है। प्रत्यर्थी/किरायेदार को आदेशित किया जाता है कि आदेश की तिथि से, प्रश्नगत प्रत्येक दुकान का किराया 5500/–रूपये माहवार मय जी0एस0टी0, नगर निगम कर व अन्य कर अपीलार्थी/मकान मालिक को अदा करे। साथ ही किराये की वृद्धि नियमानुसार होगी। उभयपक्ष किरायेदार के खर्चे पर उपरोक्त शर्तानुसार किरायानामा नियमानुसार तीन माह के अन्दर पंजीकृत करायेगे। निर्णय की प्रमाणित प्रति के साथ तलबशुदा पत्रावली आवश्यक कार्यवाही हेतु विद्वान किराया प्राधिकारी/अपर जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन) सहारनपुर, को भेजी जाये। रेन्ट कन्ट्रोल अपील की पत्रावली बाद आवश्यक कार्यवाही नियमानुसार दाखिल अभिलेखागार हो।

(अभय कृष्ण तिवारी)
दिनांक–12.03.2026 आई0डी0 न0 यू0पी0 6199
अपर जिला जज,
कक्ष संख्या–1, सहारनपुर।

उक्त निर्णय आज मेरे द्वारा हस्ताक्षरित व दिनांकित होकर खुले न्यायालय में पढकर सुनाया गया।

(अभय कृष्ण तिवारी)
दिनांक–12.03.2026 आई0डी0 न0 यू0पी0 6199
अपर जिला जज,
कक्ष संख्या–1, सहारनपुर।

Digitally signed by ABHAY KRISHNA TIWARI
Date: 2026.03.12 17:20:59 IST
Reason: Document Owner
Location: District and Sessions Court