UPSP010130302025

न्यायालय किराया अधिकरण/अपर जिला जज, कक्ष संख्या–1, सहारनपुर।
उपस्थितः अभय कृष्ण तिवारी, (एच0जे0एस0)
रेन्ट कन्ट्रोल अपील संख्या 216 सन् 2025

अमित कुमार पुत्र श्री ओम प्रकाश, दुकान नम्बर इ/423 मौहल्ला छत्ता, ककराली रोड बाल्मिकी मन्दिर के पास करबा गंगोह, तहसील नकुड, जिला सहारनपुर।

——————— अपीलार्थी/किरायेदार।

बनाम

1– श्रीमती पुष्पा गोयल पत्नी स्व0 ब्रजनन्दन गोयल,
2– नीरज गोयल पुत्र स्व0 ब्रजनन्दन गोयल,
3– अंकुर गोयल पुत्र स्व0 ब्रजनन्दन गोयल,
निवासीगण मौहल्ला छत्ता, रामबाग रोड, कस्बा गंगोह।
4– श्रीमती निधी मंगल पत्नि संजीव मंगल पुत्री स्व0 ब्रजनन्दन गोयल हाल निवासी मकान नम्बर 1121 सैक्टर 7 करनाल, हरियाणा।
5– रुधिका कमल पत्नी विनय कमल पुत्री स्व0 ब्रजनन्दन गोयल, निवासी 3093 गोड ग्रीन सिटी इंद्रापुरम गाजियाबाद।

आवेदिका सख्या 1, 4 व 5 द्वारा मुख्तारेआम नीरज गोयल व अंकुर गोयल पुत्रगण स्व0 ब्रजनन्दन गोयल प्रत्यार्थी संख्या 2 व 3 उपरोक्त।

—————— प्रत्यर्थियगण/भवन स्वामी।

निर्णय

1– प्रस्तुत रेन्ट कन्ट्रोल अपील अन्तर्गत धारा 35 उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम 16 सन 2021, अपीलार्थी/किरायेदार अमित कुमार द्वारा न्यायालय किराया प्राधिकारी/अपर जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन), सहारनपुर द्वारा वाद संख्या 2111/2023 श्रीमती पुष्पा गोयल आदि बनाम अमित कुमार में विपक्षी अमित कुमार द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांकित 21.05.2025 आदेश दिनांकित 04.09.2025 के माध्यम से निस्तारित किया गया, जिससे क्षुब्ध होकर अपीलार्थी/विपक्षी द्वारा यह अपील दायर की गयी है।

2– अपील के आधार संक्षेप में यह है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आलोच्य आदेश विधि, नियम एवं तथ्यों के विपरीत है तथा पत्रावली पर उपलब्ध आवेदन पत्र/वाद पत्र में वर्णित धारा के प्रस्तुतीकरण की प्रकिया की अनदेखी करते हुये पारित किया गया है। आवेदकगण/प्रत्यार्थीगण ने प्रस्तुत आवेदन/वाद, जो अन्तर्गत धारा 10 सपठित धारा 8 व 4 व 21 (2) (ए) उ0प्र0 नगरीय परिसर किरायेदारी विनयमन अधिनियम सन 2021 दाखिल किया गया था, को विद्वान विचारण न्यायालय ने आलोच्य आदेश पारित करते समय उनसे सम्बन्धित विधिक प्रक्रिया का अवलोकन नहीं किया ना ही उन तथ्यों का विधिक अवलोकन लेकर आलोच्य आदेश पारित किया है। अपीलार्थी/विपक्षी ने विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 34 (1) (ज) यू0पी0 एक्ट 16 सन 2021 इस आधार पर प्रस्तुत किया कि आवेदकगण ने प्रस्तुत आवेदन पत्र अन्तर्गत धारा 10 सपठित धारा 8 व 4 धारा 21 (2) (ए) यू0 पी0 एक्ट 16 सन 2021 में प्रस्तुत किया है, परन्तु उक्त धारा के अन्तर्गत आवेदकगण ने आवेदन पत्र में अनुतोष को नहीं चाहा है, आवेदन पत्र में उपरोक्त उल्लेखित धारा 10 में विवाद की स्थिति में किराया प्राधिकरण द्वारा किराया पुनरीक्षित किये जाने का प्राविधान दिया गया है धारा 8 में संदेय किराया– किसी परिसर के सम्बन्ध में संदेय किराया ऐसा किराया होगा जिस पर भूस्वामी और किरायेदार के

मध्य किरायेदारी करार की शर्तों के अनुसार करार किया गया हो या जैसा कि धारा 9 के अधीन पुनरीक्षित किया गया हो या धारा 10 के अधीन अवधारित किया गया हो। अर्थात इस धारा में संदेय किराये को परिभाषित करते हुये किराये को किरायेदारी करार व धारा 9 के अन्तर्गत किराया पुनरीक्षण किये जाने या धारा 10 के अधीन विवाद की स्थिति में किराया प्राधिकरण द्वारा किराया पुनरीक्षित किये गये किराये की दर का होना कहा गया है। उक्त धारा के अन्तर्गत पक्षगण के मध्य कोई किरायेदारी करार नहीं हुआ है, इसके अतिरिक्त धारा 9 के अन्तर्गत किराया पुनरीक्षण नहीं किया गया है, ना ही धारा 10 के अधीन किराया विवाद की स्थिति में किराया प्राधिकरण द्वारा किराया पुनरीक्षित किया किया गया है, आवेदन पत्र में धारा 9 के अन्तर्गत किराया पुनरीक्षित किये जाने एवं धारा 10 के अन्तर्गत विवाद की स्थिति में किराया प्राधिकरण द्वारा किराया पुनरीक्षित किया कराये जाने का अनुतोष आवेदन पत्र के कालम संख्या 8 में आवेदकगण ने नहीं चाहा है। धारा 4 के अन्तर्गत किरायेदारी की सूचना किराया प्राधिकरण को निर्धारित अवधी में दिये जाने का प्राविधान दिया गया है। उपरोक्त वर्णित धाराओं के अन्तर्गत किरायेदार की बेदखली का प्राविधान नहीं दिया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने आवेदन पत्र को अन्तर्गत धारा 21 (2) (ए) यू0पी0 एक्ट 16 सन 2021 अन्तर्गत प्रश्नगत सम्पत्ति से बेदखली के लिए प्रस्तुत किया है, जिसके अन्तर्गत निम्नलिखित प्राविधान दिया गया है–धारा 21 (2) (ए) ''यह कि किरायेदार धारा 8 के अधीन संदेय किराये का संदाय करने के लिए सहमत नहीं है।'' जिसके अन्तर्गत यदि मकानदार और किरायेदार के मध्य किराया धारा 8 के अन्तर्गत दिये प्राविधान से किराया अर्थात किरायेदारी करार से, धारा 9 के अन्तर्गत पुनरीक्षण होने व धारा 10 के अधीन किराया विवाद की स्थिति में किराया प्राधिकरण द्वारा किराया पुनरीक्षित किये जाने पर किरायेदार संदेय किराये का संदाय करने के लिये सहमत ना हो तभी उक्त धारा 21 (2) (ए) यू0पी0 एक्ट 16 सन 2021 अन्तर्गत प्रश्नगत सम्पत्ति से बेदखल किया जा सकता है। उपरोक्तानुसार विपक्षी किरायेदार का आवेदकगण से किराया धारा 8 के अन्तर्गत दिये प्राविधान से किराया अर्थात किरायेदारी करार ना होने से तैय नहीं है ना ही धारा 9 के अन्तर्गत पुनरीक्षण करते हुये निर्धारित किया गया है और ना ही धारा 10 के अधीन किराया विवाद की स्थिति में किराया प्राधिकरण द्वारा किराया पुनरीक्षित करते हुये निर्धारित किया गया है, जबकि विपक्षी की उपरोक्तानुसार किराये का निर्धारण होने पर किराया संदाय करने में पूर्ण सहमति है, जिसके दृष्टिगत विपक्षी किरायेदार की बेदखली का अनुतोष आवेदकगण प्राप्त करने के अधिकारीगण नहीं है। आवेदन पत्र में आवेदकगण ने मुख्य अनुतोष कालम संख्या 8 में इस प्रकार अनुतोष चाहे है कि कम अ में विपक्षी को प्रश्नगत सम्पत्ति से बेदखल कर कब्जा दिलाने, ब–आवेदकगण को विपक्षी से वाजिब शुदा किराया दिलाये जाने, स–विपक्षी से मुआवजा इस्तेमाल दिलाये जाने, द–आवेदकगण को वाद योजित करने की दिनांक से मावजा इस्तेमाल अकन 12000/–माहवार दिलाये जाने, य–वाद व्यय दिलाये जाने, द–अन्य कोई सहायता दिये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत किया है। वाद उपरोक्त में अग्रिम कार्यवाही से पूर्व प्रस्तुत वाद के न्यायोचित निस्तारण के लिये यह आवश्यक है कि आवेदकगण को सर्व प्रथम आवेदन पत्र में वर्णित धाराओं के अन्तर्गत अपना आवेदन पत्र एवं अनुतोष को स्पष्ट करना होगा, जिससे कि विद्वान न्यायालय के समक्ष यह तैय हो सके कि आवेदकगण आवेदन पत्र/वाद को किस धारा के अन्तर्गत निस्तारित कराना चाहता है, जिसके अनुसार ही यू0पी0 एक्ट 16 सन 2021 में दिये गये प्राविधानो/नियमो के अन्तर्गत आवेदकगण के आवेदन पत्र के निस्तारण की प्रक्रिया का पालन हो सके। इस प्रकार अपीलार्थी/विपक्षी ने उक्त प्रार्थना पत्र से विद्वान विचारण न्यायालय से यह याचना की कि वाद में अग्रिम कार्यवाही से पूर्व आवेदकगण को निर्देशित किया जाये कि आवेदकगण आवेदन पत्र/वाद की किस धारा के अन्तर्गत निस्तारित कराते हुये विद्वान न्यायालय से अनुतोष चाहता है, जिससे यू0पी0 एक्ट 16 सन 2021 में दिये गये प्राविधानो/नियमों के अन्तर्गत आवेदकगण के आवेदन पत्र के निस्तारण की प्रक्रिया का पालन हो सके। विद्वान विचारण न्यायालय का आलोच्य आदेश में यह तहरीर करना कि ''पत्रावली विपक्षी के साक्ष्य हेतु नियत है। प्रार्थना पत्र में उल्लिखित तथ्यों

का विपक्षी द्वारा अपने उत्तर पत्र में भी समावेश किया गया है, ऐसी स्थिति में आवेदकगण किस धारा के अन्तर्गत अनुतोष पाने के अधिकारी है अथवा नहीं उक्त के सम्बन्ध में पक्षों के साक्ष्य उपरान्त वाद के अन्तिम निर्णय के समय स्वतः विचार किया जायेगा। तद्नुसार विपक्षी की और से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 21.05.2025 निस्तारित किया जाता है।'' सरासर गलत है। उपरोक्त वर्णित प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी / विपक्षी ने प्रार्थना पत्र से यह याचना की कि आवेदन पत्र / वाद पत्र में वर्णित धारा के अधीन आवेदन पत्र / वाद पत्र को किसी धारा के अन्तर्गत प्रत्यार्थीगण / आवेदकगण निस्तारित कराना चाहते है, उसको स्पष्ट किये जाने की याचना की गई थी, जिसके आधार पर ही साक्ष्य प्रस्तुत किया जा सकता है। जहां तक अनुतोष प्रदान किये जाने का प्रश्न है वह भी आवेदन पत्र / वाद पत्र में वर्णित धारा के अधीन निर्धारित होता है, जिसके निस्तारण से पूर्व प्रत्यार्थीगण / आवेदकगण को आवेदन पत्र / वाद पत्र को किस धारा के अनुसार निस्तारण कराये जाने का स्पष्ट किया जाना आवश्यक होता है जिससे विधि एवं नियमानुसार आवेदन / वाद का निस्तारण हो सके। उत्तर पत्र में लिया गया आधार भिन्न है। विद्वान विचारण न्यायालय ने उक्त तथ्यों का सन्दर्भ में अपना कोई मत प्रकट नहीं किया है, जिसके दृष्टिगत आलोच्य आदेश पारित करते समय विद्वान विचारण न्यायालय ने विधिक तथ्यों की अनदेखी की है। जैसा कि उपर पैरा संख्या 4 में वर्णित है कि प्रत्यार्थीगण / आवेदकगण ने अपना आवेदन / वाद भिन्न धाराओं में प्रस्तुत किया है, प्रत्येक धारा की कार्यवाही प्रक्रिया एवं उसके अनुतोष यू0पी0 एक्ट 16 सन 2021 में भिन्न है, जिसका निस्तारण भी उसके अनुसार ही साक्ष्य प्रस्तुत करके किया जा सकता है परन्तु एक ही आवेदन / वाद में विभिन्न धारा के अन्तर्गत प्रस्तुत करने में न उसकी प्रक्रिया विधिक रूप की जा सकती है और ना ही उसके अनुसार अनुतोष प्रदान किये जा सकते है, जिसके दृष्टिगत अपीलार्थी / विपक्षी का उक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 21.05.2025 स्वीकार होने योग्य चला आता था, और है, जिसमें वर्णित तथ्यों की अनदेखी करते हुये विद्वान विचारण न्यायालय ने आलोच्य आदेश पारित किया है। विद्वान विचारण न्यायालय ने अपीलार्थी / विपक्षी के प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों एवं यू0पी0 एक्ट 16 सन 2021 की धारा, विधिक प्रक्रिया एवं उनके अनुसार प्रदान किये जाने वाले अनुतोष की पूर्णतया अनदेखी है। ऐसी सूरत में विद्वान विचारण न्यायालय का आलोच्य आदेश उ0प्र0 नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम सन 2021 में दिये गये प्राविधानों के विपरीत पारित किया गया है। उपरोक्त वर्णित आधार पर विद्वान विचारण न्यायालय का आलोच्य आदेश दिनाकित 04.09.2025 हर सूरत में निरस्त होने योग्य है। अपीलार्थी द्वारा अपील के समर्थन में स्वयं का शपथ पत्र कागज संख्या 5ग2, आदेश दिनांक 04.09.2025 की सत्यप्रतिलिपि कागज संख्या 7ग1, स्वयं के आधार कार्ड की छायाप्रति कागज संख्या 8ग2 दाखिल किये गये हैं।

3— आक्षेपित आदेश के परिशीलन से स्पष्ट है कि अपीलार्थी / विपक्षी अमित कुमार की ओर से विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र दिनांकित 21.05.2025 इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि आवेदकगण द्वारा अपना आवेदन पत्र अन्तर्गत भारा 10 सपठित धारा 8 व 4 व धारा 21(2) ए के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया है। धारा 10, 8, 4 व 21(2)ए के प्राविधान भिन्न भिन्न है तथा पक्षकारों के मध्य कोई लिखित करार नहीं है तथा सर्वप्रथम आवेदकगण को आवेदन में किस प्राविधान के अन्तर्गत अनुतोष चाहिए यह स्पष्ट किया जाना आवश्यक है, जिसके सम्बन्ध में आवेदकगण को उचित निर्देश दिये जाने आवश्यक है। जिसके विरूद्ध आवेदकगण / भवन स्वामी की ओर से आपत्ति इस इन कथनों के साथ प्रस्तुत की गयी कि आवेदक द्वारा अपने आवेदन पत्र में सभी आवश्यक विवरण प्रस्तुत किये गये है कि आवेदकगण को किस—किस धारा में अनुतोष प्राप्त हो सकता है। उ0प्र0 अधिनियम संख्या 16 सन् 2021 की धारा 4 के अनुसार विपक्षी का यह दायित्व था कि वह उक्त अधिनियम लागू होने के पश्चात भविष्य की अवधि का किरायेदारी करार करता जिसके लिए उसके द्वारा कोई प्रयास नहीं किया गया। इस कारण से वह प्रश्नगत सम्पत्ति से बेदखल होने योग्य है। दौरान वाद व वास्तविक कब्जा मिलने तक आवेदकगण मार्केट वैल्यू के अनुसार मुआवजा इस्तेमाल विपक्षी से प्राप्त करने के अधिकारी है। विपक्षी द्वारा

उत्तर–पत्र प्रस्तत किये जाने के पश्चात अपना साक्ष्य प्रस्तुत किया जा चुका है। केवल अन्तिम निर्णय के समय न्यायालय द्वारा यह निर्धारित किया जाना है कि आवेदकगण किस प्राविधान के तहत क्या अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी है। विपक्षी की ओर से वाद को लम्बित रखने के उद्देश्य से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थना पत्र निरस्त किया जाए। तत्पश्चात विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पक्षकारों को सुनने के उपरान्त आदेश दिनॉक 04.09.2025 के माध्यम से अपीलार्थी/विपक्षी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनॉकित 21.05.2025 तद्नुसार निस्तारित किया गया।

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 यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि प्रार्थीगण ने अपने आवेदन में धारा–10, सपठित धारा–8 व 4, धारा 21 (2)(ए) यू0पी0 एक्ट 16 सन 2021 के अन्तर्गत आवेदन दाखिल किया है। अपीलकर्ता ने यह अभिकथन किया है कि संदेय किराया तय होने पर व किराया संदेय करने में पूर्ण सहमत है। अतः किरायेदार की बेदखली का अनुतोष आवेदकगण प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। साथ ही यह भी अभिकथन किया है कि सर्वप्रथम प्रार्थीगण को यह बताना चाहिये कि वह किस धारा में अनुतोष चाह रहा है।

6– स्वयं अपीलकर्ता ने आवेदनपत्र मे उन धाराओं का उल्लेख किया है जिसमें प्रार्थीगण द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। संदेय किराया निर्धारित है या नहीं या उसके आधार पर अपीलकर्ता/किरायेदार बेदखली योग्य है या नहीं तथा प्रार्थना पत्र में वर्णित किस आधार के अन्तर्गत आवेदकगण को प्रश्नगत सम्पत्ति की बेदखली का अनुतोष प्राप्त करने का अधिकार है, यह उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों के उपरान्त मामलें के गुण–दोष के समय ही निस्तारित किया जायेगा। अतः अपीलकर्ता/किरायेदार का यह अभिकथन कि प्रार्थीगण को यह स्पष्ट करना चाहिये कि किस प्रावधान के अन्तर्गत अनुतोष चाहा है, न्यायोचित नहीं है और न ही ऐसी विधिक अपेक्षा है। अतः प्रस्तुत अपील स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

<u>आदेश</u>

7– रेन्ट कन्ट्रोल अपील संख्या–216/2025 अमित कुमार बनाम श्रीमती पुष्पा गोयल आदि खारिज की जाती है। विद्वान किराया प्राधिकरण/अपर जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन), सहारनपुर द्वारा वाद संख्या–2111/2023 श्रीमती पुष्पा गोयल आदि बनाम अमित कुमार में पारित आदेश दिनांकित 04.09.2025 पुष्ट किया जाता है। निर्णय की प्रमाणित प्रति अग्रिम कार्यवाही हेतु सम्बन्धित न्यायालय को भेजी जाये। रेन्ट कन्ट्रोल अपील की पत्रावली बाद आवश्यक कार्यवाही नियमानुसार दाखिल अभिलेखागार हो।

(अभय कृष्ण तिवारी)
दिनॉक 12.05.2026 आई.डी.– यू0पी0 6199
किराया अधिकरण/अपर जिला जज,
कक्ष संख्या–1, सहारनपुर।

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

(अभय कृष्ण तिवारी)
दिनॉक 12.05.2026 आई.डी.– यू0पी0 6199
किराया अधिकरण/अपर जिला जज,
कक्ष संख्या–1, सहारनपुर।

Digitally signed by ABHAY KRISHNA TIWARI
Date: 2026.05.12 17:42:40 IST
Reason: Document Owner
Location: District and Sessions Court