

UPSP010109692024



न्यायालय किराया अधिकरण/अपर जिला जज, कक्ष संख्या-1, सहारनपुर।

उपस्थित: अभय कृष्ण तिवारी, (एच0जे0एस0)

रेन्ट अपील संख्या 152 सन् 2024

मौहम्मद इलियास पुत्र जहूर अहमद किरायेदार नगर निगम सहारनपुर नम्बर 4/168
निकट विजय टाकीज थाना को0 नगर, परगना व तह0 व जिला सहारनपुर।

----- अपीलार्थी/किरायेदार।

बनाम

श्रीमती शाहबानो पत्नी आबिद अली खां पुत्री अय्यूब अली खां, निवासी किला नवाबगंज,
थाना को0 नगर, परगना, तहसील व जिला सहारनपुर।

----- प्रत्यर्थिया/भवन स्वामिनी।

निर्णय

1- प्रस्तुत रेन्ट कन्ट्रोल अपील अन्तर्गत धारा 35 यू0पी0 एक्ट नम्बर 16 सन 2021 अपीलार्थी/किरायेदार मौहम्मद इलियास द्वारा न्यायालय किराया प्राधिकारी/अपर जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन), सहारनपुर द्वारा वाद संख्या 3664/2022 श्रीमती शाहबानो बनाम मौहम्मद इलियास में विपक्षी मौहम्मद इलियास द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांकित 14.08.2024, आदेश दिनांकित 17.09.2024 के माध्यम से निरस्त किया गया, जिससे क्षुब्ध होकर अपीलार्थी/किरायेदार द्वारा यह अपील दायर की गयी है।

2- अपील के आधार संक्षेप में यह है कि प्रश्नगत दुकान के सम्बन्ध में लैण्ड लोर्ड और किरायेदार के बीच कोई रेन्ट डीड नहीं है। रेस्पोन्डेन्ट प्रश्नगत दुकान की मालिक लैण्डलॉर्ड नहीं है, न ही रेस्पोन्डेन्ट और अपीलकर्ता के मध्य कोई रेन्ट डीड है, न ही रेस्पोन्डेन्ट का नाम कागजात नगर निगम में मालिक लैण्डलॉर्ड के रूप में दर्ज है, न ही अपीलकर्ता ने रेस्पोन्डेन्ट को कभी कोई किराया प्रश्नगत दुकान का अदा किया है और न ही अपीलकर्ता और रेस्पोन्डेन्ट के मध्य लैण्डलॉर्ड एवं टीनेन्ट का कोई सम्बन्ध स्थापित हुआ है। बल्कि असल बात यह है कि विवादित सम्पत्ति की लैण्डलॉर्ड श्रीमती सरवर जहां बेगम जौजा अली अहमद खान थी, उसी का नाम कागजात नगर निगम में मालिक की हैसियत से दर्ज चला आता है, रेस्पोन्डेन्ट का कोई नाम नगर निगम के खाना मिलकियत में दर्ज नहीं है, न ही रेस्पोन्डेन्ट विवादित सम्पत्ति की मालिक लैण्डलॉर्ड है, न ही रेस्पोन्डेन्ट को नोटिस जारी करने का कोई अधिकार था, न ही वाद दायर करने का अधिकार था, न ही रेस्पोन्डेन्ट को कोई वाद कारण हासिल है और रेस्पोन्डेन्ट की ओर से जो नोटिस दिनांक 06.10.2021 को प्रस्तुत किया गया था उक्त नोटिस में भी रेस्पोन्डेन्ट ने स्वयं ही ये कथन किया था कि विवादित सम्पत्ति पर यू0पी0 अधिनियम 16/2021 के प्राविधान लागू नहीं है और रेस्पोन्डेन्ट ने धारा 4 यू0पी0 अधिनियम 16/2021 के प्राविधानों का कोई अनुपालन नहीं किया है। अपीलकर्ता काफी पुराना किरायेदार सरवर जहां बेगम की ओर से चला आता है, सरवर जहां बेगम के द्वारा न ही तो कोई नोटिस दिया गया, न ही कोई वाद योजित किया गया। रेस्पोन्डेन्ट का वाद धारा 38 उ0प्र0 अधिनियम 16 सन् 2021 के प्राविधानों से बाधित है और इसी के सम्बन्ध में अपीलकर्ता द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 14.08.2024 को विद्वान

विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया था जो विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा दिनांक 17.09.2024 को इस तजवीज के साथ निरस्त किया गया कि अपीलकर्ता द्वारा उपरोक्त कथन अपने उत्तर पत्र में अंकित किये हैं, विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष ऐसा कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं था जिससे यह स्पष्ट हो सके कि रेस्पोन्डेन्ट और अपीलकर्ता के मध्य टीनेन्ट और लैण्डलॉर्ड का सम्बन्ध है और न ही कोई दस्तावेजी साक्ष्य उपलब्ध था। मात्र इस आधार पर प्रार्थना पत्र निरस्त करने का क्षेत्राधिकार विद्वान विचारण न्यायालय को नहीं था कि वाद हाजा का निस्तारण साक्ष्य आने के बाद किया जायेगा बल्कि उपरोक्त बिन्दु को प्रारम्भिक वाद बिन्दु के आधार पर विद्वान विचारण न्यायालय को तय करना चाहिए था और अपीलकर्ता का प्रार्थना पत्र निरस्त करके विद्वान विचारण न्यायालय ने अपने क्षेत्राधिकार का दुरुपयोग किया है। अपीलकर्ता ने विद्वान विचारण न्यायालय से प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 तथा धारा 151 सी.पी.सी. पेश किया कि वाद को सुनवाई का क्षेत्राधिकार न्यायालय को नहीं है इसलिए उनका वाद खारिज फरमाया जाये। विद्वान विचारण न्यायालय ने किरायेदार/अपीलकर्ता का प्रार्थना पत्र खिलाफ कानून गुण दोष पर खारिज कर दिया जिससे प्रभावित होकर यह रेन्ट अपील अन्तर्गत धारा 35 यू0पी0 एक्ट 16 सन् 2021 अदालत में पेश की जा रही है। अपीलार्थी द्वारा अपील के समर्थन में स्वयं का शपथ पत्र कागज संख्या 8ग2, आदेश दिनांक 17.09.2024 की सत्यप्रतिलिपि कागज संख्या 10ग1 दाखिल किये गये हैं।

3— प्रत्यर्थिया/भवन स्वामिनी की ओर से अपील के विरुद्ध आपत्ति 14ग प्रस्तुत करते हुये कथन किया गया है कि अपीलार्थी किरायेदार ने उक्त अपील सर्वथा असत्य व निराधार तथ्यों से प्रस्तुत की है जो कि कानूनन भी मेन्टनेबिल नहीं है। अपील हाजा में भी अपीलान्त के कथनों से ही सिद्ध है कि रेस्पोन्डेन्ट प्रश्नगत सम्पत्ति की भवनस्वामी मालिक है। जहां तक रेस्पोन्डेन्ट/भवनस्वामी के पिता की ओर से पूर्व में किरायेदार होने का प्रश्न है, रेस्पोन्डेन्ट अपने पिता की कानूनी उत्तराधिकारी है और सरवर जहां बेगम भी उनकी उत्तराधिकारी है। हस्ब मंशा कानून रेस्पोन्डेन्ट के पिता की मृत्यु के उपरान्त प्रश्नगत सम्पत्ति के मालिक भवनस्वामी उनकी कानूनी उत्तराधिकारी हुई। दूसरी बात यह है कि रेस्पोन्डेन्ट एवं उसकी बहन सरवर बानो के बीच प्रश्नगत सम्पत्ति की मिलकियत के सम्बन्ध में कोई विवाद नहीं है तथा न ही उसे इस विषय में कोई आपत्ति है कि रेस्पोन्डेन्ट ने अपीलार्थी के विरुद्ध अपने आपको मालिक लैण्डलॉर्ड कहते हुए क्यों वाद योजित कर दिया है। अपीलार्थी की स्थिति प्रश्नगत सम्पत्ति में रेस्पोन्डेन्ट के किरायेदार की थी और इसके पश्चात उसको कोई अधिकार प्रश्नगत सम्पत्ति के विषय में किसी प्रकार का उज्र लेने का अधिकार हासिल नहीं है। अपीलार्थी ने स्वयं बार बार रेस्पोन्डेन्ट को प्रश्नगत सम्पत्ति की मालिक भवनस्वामी होना स्वीकार किया है। अपने विद्वान अधिवक्ता के माध्यम से जवाब नोटिस में भी एवं उक्त वाद संख्या 3664 सन् 2022 में प्रश्नगत सम्पत्ति का किराया रेस्पोन्डेन्ट को भवनस्वामी मालिक मानते हुए अदा करने का कथन किया है। जिससे भी स्पष्ट है कि रेस्पोन्डेन्ट प्रश्नगत सम्पत्ति की मालिक भवनस्वामी है और अपीलार्थी प्रश्नगत सम्पत्ति में रेस्पोन्डेन्ट की ओर से किरायेदार है तथा दोनों के बीच भवनस्वामी एवं किरायेदार के सम्बन्ध स्थापित होना विचारण न्यायालय की पत्रावली से भी सिद्ध है। अपीलार्थी ने रेस्पोन्डेन्ट को प्रश्नगत सम्पत्ति का मालिक भवनस्वामी मानते हुए न्यायालय में किराया जमा करने के लिए आवेदन पत्र डी0 202209600 002715 मौहम्मद इलियास बनाम श्रीमती शाहबानो न्यायालय किराया प्राधिकारी/अपर जिलाधिकारी प्रशासन सहारनपुर में अन्तर्गत धारा 14 उ0प्र0 नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम संख्या 16 सन् 2021 के अन्तर्गत

अपने विद्वान अधिवक्ता के माध्यम से प्रस्तुत किया था जिसकी सत्य प्रतिलिपि रेस्पोन्डेन्ट की ओर से पत्रावली पर सूची पत्र के माध्यम से कागज संख्या 1 एवं जवाब नोटिस दिनांकित 22.10.2021 जो कि विपक्षी ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से प्रेषित किया था, की सत्य प्रतिलिपि सूची पत्र के माध्यम से कागज संख्या 2 के रूप में प्रस्तुत की जाती है तथा विपक्षी द्वारा वाद संख्या 3664 सन 2022 शाहबानो बनाम मौहम्मद इलियास में प्रस्तुत किये गये उत्तर पत्र में भी अपीलार्थी ने रेस्पोन्डेन्ट को प्रथम दृष्टया भवनस्वामी प्रश्नगत सम्पत्ति की होना स्वीकार किया है। वास्तविकता यह है कि अपीलार्थी बहुत ही तेज तर्रार, समझदार, चालाक व होशियार किसम का व्यक्ति है। जिसने अपने विद्वान अधिवक्ता से अपनी तरफ से कुल कार्यवाही को अंजाम दिया और क्योंकि उसे इस बात का शुरू से ही पता है कि रेस्पोन्डेन्ट ने जो वाद अपीलार्थी के विरुद्ध योजित किया है, वह सही कथनों पर आधारित है और विधि अनुसार है और रेस्पोन्डेन्ट के पक्ष में विधि के अनुसार निर्णित हो जायेगा, इसलिए किसी न किसी प्रकार जितने भी अधिक दिन लटकाया जा सके और वाद को निर्णित न होने देने के गलत हथकण्डे अपनाते हुए दुर्भावना व बदनीयती से कानूनी प्रक्रिया का दुरुपयोग करते हुए देरी की जा सके, की जाये जिसके तहत बाद में अपनी अभिस्वीकृति के विपरीत जाकर, रेस्पोन्डेन्ट को प्रश्नगत सम्पत्ति का मालिक भवनस्वामी मानने से इन्कार करते हुए उक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर दिया था जो कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा विधि अनुसार निरस्त फरमाया गया। विद्वान विचारण न्यायालय ने जो प्रश्नगत आदेश पारित किया है, वह विधि अनुसार पारित किया है और जो कि पुष्ट होने योग्य है। रेस्पोन्डेन्ट को यह विधिक परामर्श मिला है कि विद्वान विचारण न्यायालय के द्वारा पारित प्रश्नगत निर्णय व आदेश में कोई वैधानिक त्रुटि नहीं है और प्रश्नगत आदेश के विरुद्ध अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत की गयी अपील कानूनन पोषणीय नहीं है। विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों से यह भलीभांति सिद्ध है कि अपीलार्थी एवं रेस्पोन्डेन्ट के बीच किरायेदार एवं मालिक भवनस्वामी के सम्बन्ध स्थापित है। इसके विपरीत रेस्पोन्डेन्ट का कथन गलत व बेबुनियाद है और स्वीकार नहीं है। अपील हाजा अपीलार्थी ने खिलाफ कानून प्रस्तुत की है जो कि कानूनन मेन्टेनेबिल नहीं है और उपरोक्त व अन्य आधार पर निरस्त होने योग्य है तथा विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत निर्णय व आदेश पुष्ट होने योग्य है। प्रत्यर्थिया की ओर से अपने कथनों के समर्थन में सूची 17ग से न्यायालय ए0डी0एम0 प्रशासन वाद संख्या डी202209600002715 मौ0 इलियास बनाम श्रीमती शाहबानो में वादी द्वारा दाखिल फ़ैहरिस्त सबूत की प्रमाणित प्रति 18ग/1, इलियास के अधिवक्ता द्वारा शाहबानो को भेजा गया नोटिस दिनांकित 22.10.2021 की प्रमाणित प्रतिलिपि 18ग/2 ता 18ग/3, न्यायालय ए0डी0एम0, प्रशासन सहारनपुर में मौ0 इलियास बनाम श्रीमती शाहबानो धारा-14 नगरीय किरायेदारी विनियमन अध्यादेश 2021 के वादपत्र की प्रमाणित प्रतिलिपि 18ग/4 ता 18ग/8 दाखिल की गयी।

4— विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलार्थी/विपक्षी मौ0 इलियास की ओर से विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र दिनांकित 14.08.2024 अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 व धारा 151 व्यवहार प्रक्रिया संहिता तथा धारा 38 उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर अधिनियम 2021 इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि वादनी ने वाद हाजा बिल्कुल गलत व असत्य कथनों के आधार पर न्यायालय में प्रस्तुत किया है जिसमें कोई सत्यता नहीं है। आवेदिका विवादित सम्पत्ति की मालिक लैण्डलार्ड नहीं है, ना ही प्रार्थी ने आवेदिका को विवादित सम्पत्ति का कभी किराया अदा किया बल्कि असल बात यह है कि विवादित सम्पत्ति की लैण्डलार्ड श्रीमती सरवर जहां बेगम जौजा अली अहमद खान थी और उसी का नाम

कागजात नगर निगम में मालिक की हैसियत से दर्ज चला आता है। आवेदिका का कोई नाम नगर निगम खाना मिलधिकयत में विवादित सम्पत्ति में दर्ज नहीं है, न ही आवेदिका विवादित सम्पत्ति की लैण्डलार्ड है, ना ही आवेदिका को कोई नोटिस जारी कराने का अधिकार था, ना ही आवेदिका को वाद हाजा दायर करने का कोई अधिकार हासिल था और आवेदिका को कोई वाद कारण हासिल नहीं है। आवेदिका की ओर से कोई नोटिस अन्तर्गत धारा 21 उ0प्र0 नगरीय परिसर विनियमन अधिनियम 2021 के अन्तर्गत प्रतिवादी को प्रेषित नहीं कराया गया जो नोटिस दिनांक 06.10.2021 का पत्रावली पर दाखिल है वह अन्तर्गत धारा 21 उ0प्र0 नगरीय परिसर विनियमन अधिनियम की परिभाषा में नहीं आता है। उक्त नोटिस में आवेदिका ने स्वयं कहा है कि विवादित सम्पत्ति पर उ0प्र0 नगरीय परिसर विनियमन अधिनियम 2021 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं और जब उक्त अधिनियम के प्राविधान आवेदिका के कथनानुसार ही लागू नहीं होते हैं तो वाद हाजा न्यायालय में कैसे योजित हो सकता है। आवेदिका ने धारा 4 उ0प्र0 नगरीय परिसर विनियमन अधिनियम 2021 के प्राविधानों का कोई पालन नहीं किया है। जो कि आवेदिका के लिये आज्ञापक था। आवेदिका तथा विपक्षी का आपस में लैण्डलार्ड तथा टीनेन्ट का सम्बन्ध नहीं है, ना कभी कायम हुआ। वादपत्र चलने योग्य नहीं है और वादपत्र निरस्त फरमाया जाना आवश्यक है। प्रार्थना की गयी है कि उपरोक्त दशा में आवेदिका को कोई वाद कारण उपलब्ध न होने के कारण और प्राधिकरण को मिलिकयत का विवाद निस्तारित करने का क्षेत्राधिकार न होने के कारण वादपत्र निरस्त फरमाया जावे। तत्पश्चात विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पक्षकारों को सुनने के उपरान्त आदेश दिनांक 17.09.2024 के माध्यम से अपीलार्थी/विपक्षी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांकित 14.08.2024 बलहीन होने के कारण निरस्त किया गया।

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

6— अपीलार्थी ने मूलतः यह अभिकथन किया है कि प्रश्नगत दुकान के सम्बन्ध में लैण्ड लोर्ड और किरायेदार के बीच कोई रेन्ट डीड नहीं है और प्रत्यर्थिया प्रश्नगत दुकान की मालिक लैण्डलॉर्ड नहीं है। प्रश्नगत सम्पत्ति की लैण्डलॉर्ड श्रीमती सरवर जहां बेगम है और अपीलार्थी उसी का किरायेदार चला आता है, उनके द्वारा कोई नोटिस नहीं दिया गया, न ही कोई वाद योजित किया गया। परन्तु प्रत्यर्थिया की तरफ से दाखिल आपत्ति कागज संख्या-14ग2 के साथ सूची 17ग2 दाखिल किया गया है जिसमें अपीलार्थी द्वारा जवाब नोटिस प्रत्यर्थिया के अधिवक्ता को कागज संख्या-18ग दिया गया है जिसमें प्रत्यर्थिया शाहबानो को हर माह सही समय पर किराया अदा करता चला आ रहा है का अभिकथन किया है, जिससे स्पष्ट है कि उसे मकान मालिक व किरायेदार का सम्बन्ध स्वीकार है। इसी प्रकार उसके द्वारा दाखिल उत्तर पत्र कागज संख्या-18ग/4 है जिसके पैरा संख्या-2 व 3 में प्रत्यर्थिया का किरायेदार होना स्वीकार कर लिया है। स्वयं सरवर बानो ने शपथपत्र कागज संख्या-19ग दाखिल किया है जिसमें अभिकथन किया है कि उसके पिता अय्यूब अली खान ने अपनी मृत्यु पर अपनी कानूनी उत्तराधिकारीगण के रूप में दो पुत्रियाँ शाहबानों प्रत्यर्थिया व सरवर बानो शपथकर्ती को छोड़ा है। शपथकर्ती को अपनी बहन द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की लैण्डलॉर्ड जाहिर करते हुए वाद योजित करने में कोई आपत्ति नहीं है। इस प्रकार उपरोक्त साक्ष्य से स्पष्ट है कि स्वयं अपीलकर्ता ने स्वयं को पूर्व में प्रत्यर्थिया का किरायेदार होना स्वीकार किया है और जिसे अब मालिक बता रहा है उनके द्वारा भी जरिये शपथपत्र प्रस्तुत वाद दाखिल करने में कोई आपत्ति नहीं होना कहा है और श्रीमती शाहबानो को

सहस्वामी बताया है। अतः इससे स्पष्ट है कि प्रत्यर्थिया को उपरोक्त वाद दाखिल करने का और विद्वान किराया प्राधिकारी को उपरोक्त वाद को सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त है।

7— अतः विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित आदेश में कोई विधिक त्रुटि नहीं है। अतः प्रस्तुत अपील स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

आदेश

8— रेन्ट अपील संख्या 152/2024 मौहम्मद इलियास बनाम श्रीमती शाहबानो खारिज की जाती है। विद्वान किराया प्राधिकरण/अपर जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन), सहारनपुर द्वारा वाद संख्या-3664/2022 श्रीमती शाहबानो बनाम मौहम्मद इलियास में पारित आदेश दिनांकित 17.09.2024 पुष्ट किया जाता है। निर्णय की प्रमाणित प्रति के साथ तलबशुदा पत्रावली अग्रिम कार्यवाही हेतु सम्बन्धित न्यायालय को भेजी जाये। रेन्ट अपील की पत्रावली बाद आवश्यक कार्यवाही नियमानुसार दाखिल अभिलेखागार हो।

दिनांक 28.07.2026
(अभय कृष्ण तिवारी)
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।

दिनांक 28.07.2026
(अभय कृष्ण तिवारी)
आई.डी.— यू0पी0 6199
किराया अधिकरण/अपर जिला जज,
कक्ष संख्या-1, सहारनपुर।

सुचित्र कुमार यादव
वैयक्तिक सहायक