न्यायालय जनपद एवं सत्र न्यायाधीश, इटावा।

उपस्थित – श्री दिलीप सिंह यादव............ (एच०जे०एस०)

लघुवाद निगरानी सं०–.....**01............सन.................. 2017**

CNR No.–...... UPEW01.............000944........... 2017

सुरेश बाबू शर्मा पुत्र किशन लाल शर्मा निवासी–मकान नम्बर 43 सी फ्रेन्डस कालोनी शहर व तहसील व जिला इटावा।

.... अपीलार्थी/विपक्षी।

बनाम

प्रदीप कुमार गुप्ता पुत्र प्रभू दयाल निवासी मकान नम्बर 81 सैदबाड़ा शहर व जिला इटावा।

...........प्रत्यर्थी/आवेदक।

निर्णय

1. यह लघुवाद निगरानी किरायेदार सुरेश बाबू शर्मा, जो लघुवाद सं०–14/2000 डा० प्रदीप कुमार गुप्ता बनाम सुरेश बाबू शर्मा में विपक्षी थे, के द्वारा उक्त वाद में विद्वान लघुवाद न्यायाधीश/सिविल जज (सी०डि०), इटावा द्वारा पारित निर्णय/आज्ञप्ति दि०–03.01.2017 से क्षुब्ध होकर प्रस्तुत की गयी है। आलोच्य आदेश द्वारा प्रत्यर्थी/वादी का वाद सव्यय आज्ञप्त किया गया है।

2. संक्षेप में निगरानीकर्ता के अनुसार विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व आज्ञप्ति विधि, विधान व पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य व तथ्यों के विपरीत है। प्रत्यर्थी/वादी प्रदीप कुमार गुप्ता द्वारा वाद इन कथनों के साथ प्रस्तुत किया था कि म०नं० 43 सी स्थित मुहल्ला फ्रेन्डस कालोनी शहर इटावा वर्ष 1986 में निर्मित हुआ है, उक्त मकान के धरातलीय हिस्से में अपीलार्थी/प्रतिवादी 650/– रूपये माहवार किराये पर आबाद हुआ। अब किरायेदारी बढ़कर 850/– रूपये माहवार हो गयी है। किरायेदारी को महाना दर्शाते हुये हर माह की 10 तारीख से प्रारम्भ होकर अगले माह की 9 तारीख को समाप्त होना जाहिर किया और अपीलार्थी पर दि०–10.08.2000 से 09.10.2000 तक का किराया बकाया दर्शित किया और अन्तर्गत धारा–103 ट्रांसफर प्रोपर्टी एक्ट का नोटिस दि०–07.11.2000 देकर किरायेदारी समाप्त करने का कथन किया गया है। वादपत्र में यह भी दर्शित किया गया है कि एक्ट नं०–13 यू०पी०एक्ट के प्राविधान लागू नहीं होते हैं तथा अपनी निजी आवश्यकता जाहिर की गयी है कि मकान स्थित सैदबाड़ा छोटा मकान है, वादी हड्डी रोग विशेषज्ञ है, उसके स्टेटस को देखते हुये पर्याप्त जगह के साथ–साथ सुविधाओं का अभाव है, जिससे बच्चों की पढ़ाई के लिये व्यवस्था नहीं हो पाती है। मकान वादी को सख्त आवश्यकता है। प्रतिवादी अपीलार्थी द्वारा मकान रहायश के लिये दिया गया था, उसने बिना अनुमति के मकान में स्कूल खोल लिया है। प्रतिवादी के जिम्मे दि०–09.12.2000 तक का कराया मुवलिग 3400/– रूपये बकाया है। इन कथनों के साथ दि०–

10.09.2000 तथा 07.11.2000 को दर्शित वाद कारण के साथ किराया बसूली और बेदखली हेतु वाद प्रस्तुत किया गया है। वादी द्वारा प्रस्तुत किये गये कथनों पर प्रतिवादी अपीलार्थी द्वारा जबाव प्रस्तुत किया गया। प्रतिवादी ने स्पष्ट रूप से अंकित किया कि प्रतिवादी उत्तरदाता म०नं०–115 सी का किरायेदार था, जिसमें निवास के साथ–साथ **स्वामी दयानंद सरस्वती विद्या मंदिर** के नाम से स्कूल चलता था। वादी ने मकान विद्यालय चलाने और आवास के लिये किराये पर लिया था, जिस मकान में मान्यता प्राप्त स्कूल चल रहा है। वादी द्वारा गलत रूप से वाद प्रस्तुत किया गया है। प्रतिवादी से वादी समय–समय पर किराया बढ़ाने के लिये कहता रहा और प्रतिवादी द्वारा किराया बढ़ाया जाता रहा है। वर्ष 1995 से वादी बराबर 850/– रूपया माहबार किराया अदा कर रहा है। दि०–17.07.2000 से लेकर 09.09.2000 तक का किराया प्राप्त कर वादी द्वारा प्रतिवादी को रसीद दी गयी। दर्शित नोटिस स्वतः ही समाप्त हो चुका है, उसके आधार पर कोई वाद प्रचलित ही नहीं किया जा सकता है। तत्पश्चात प्रतिवादी द्वारा किराया प्राप्त न करने पर मनीआर्डर द्वारा भी किराया भेजा गया, जो वादी ने प्राप्त नहीं किया और गैर कानूनी रूप से बिना किसी अधिकार के यह वाद प्रस्तुत किया गया, जो प्रचलनीय व संधारणीय ही नहीं है। इस सम्बंध में विस्तृत साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध होने के बावजूद भी विद्वा अवर न्यायालय ने प्रतिकूल आदेश पारित किया है।

3. निगरानीकर्ता का यह भी कहना है कि विवादित किरायेदारी

वाला भवन वर्ष 1980 से पूर्व की बनी हुई है। नगरपालिका, इटावा के सीमान्तर्गत है और यू०पी०एक्ट नं०–13 सन 1972 के प्राविधान लागू होते हैं, अतः उक्त एक्ट के प्राविधानों के अनुसार प्रतिवादी लाभ प्राप्त करने का अधिकारी है। वादी द्वारा दर्शित किराया प्रतिवादी पर बकाया नहीं है। पक्षकारों के अभिवचनों के आधार पर खफीफा वाद में बनाये गये वाद बिन्दुओं के निस्तारण में वाद बिन्दु सं०–1 के निस्तारण में यह मानकर कि किराया गिरफ्ता इमारत पर अ०वि०एक्ट के प्राविधान प्रभावी नहीं है, कतई गलत निष्कर्ष निकाला है और विधि, जो धारा–2 अ०वि० एक्ट में उल्लिखित है, का भी कतई गलत विवेचन किया गया है। मूल उद्देश्य और विस्तार को समझने में बड़ी भूल की है। इसी प्रकार वाद बिन्दु सं०–2 भी विद्वान अवर न्यायालय ने गलत रूप से विनिश्चित किया है। दर्शित नोटिस से मांगा गया किराया नोटिस के उपरांत भी वादी द्वारा अदा किया गया, जिससे कथित नोटिस समाप्त हो चुका है। इसी प्रकार वाद बिन्दु सं०–4 को अविधिक कल्पनाओं के तहत निस्तारित किया है और वादी द्वारा जारी की गयी रसीदें, जो पत्रावली पर उपलब्ध है, उस सम्बंध में एक्ट नं०–13 सन 1972 के कानून को स्वीकार न करते हुये सरसरी में बिना न्यायिक मस्तिष्क का प्रयोग किये निस्तारित किया है, जो गलत है। विद्वान अवर न्यायालय का निर्णय न्यायिक नहीं है और विद्वान अवर न्यायालय द्वारा स्वयं में निहित अधिकारों का गलत प्रयोग किया है। विवादित किरायेदारी वाले भवन पर अ०वि०एक्ट के प्राविधान लागू होते हैं। प्रश्नगत निर्णय बने रहने से अपीलार्थी/ किरायेदार के विधिक अधिकारों

पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। विवादित किरायेदारी वाला भवन विद्यालय के साथ–साथ आवासीय प्रयोजन के लिये किराये पर लिया गया था तथा किरायेदारी की तिथि से उक्त भवन में विद्यालय संचालित है और जिसके जुज भाग में प्रतिवादी निगरानीकर्ता निवास कर रहा है। अतः निगरानी स्वीकार कर प्रश्नगत निर्णय/आज्ञप्ति निरस्त किये जाने की प्रार्थना की गयी है।

4. निगरानी से सम्बंधित आवश्यक एवं प्रासंगिक तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि विपक्षी/आवेदक की ओर से निगरानीकर्ता/किरायेदार के विरूद्ध लघुवाद सं०–14/2000 डा०प्रदीप कुमार गुप्ता बनाम सुरेश बाबू शर्मा इन कथनों के साथ प्रस्तुत किया है कि वादी एक किता नव निर्मित वर्ष 1986 स्थित मोहल्ला फ्रेन्डस कालोनी शहर व जिला इटावा का मालिक, लैण्डलॉर्ड चला आता है, जो म०नं०–43 सी दो मंजिला निर्मित है और उक्त मकान के धरातलीय हिस्से के प्रतिवादी शुरू में 650/– रूपये माहवार किराये पर चले आते थे और शनैः शनै किराया बढ़कर इस समय 850/– रूपये प्रतिमाह चला आता है। उक्त दो मंजिला इमारत का निर्माण 1986 में पूर्ण हुआ और मकान निर्मित होने के उपरांत प्रतिवादी को सर्वप्रथम मकान का धरातलीय हिस्सा 10 मई 1986 को किराये पर दिया गया और ऊपरी हिस्सा मकान मालिक के कब्जे में चला आता है। किरायेदारी प्रतिमाह है, जो हर महीने की 10 तारीख से शुरू होकर अगले माह की 9 तारीख को समाप्त होती है। प्रतिवादी पर विवादित मकान का किराया दि०–10.08.2000 से

09.10.2000 तक, यानी कि दो माह का मुव०–1700/– रूपये बकाया हो गया था, जो प्रतिवादी ने कई बार तलब किये जाने के बावजूद अदा नहीं किया और किराया देने में विवाद किया, अतः वादी ने एक किता नोटिस जरिये रजिस्टर्ड व यू०पी०सी दि०–07.11.2000 को अन्तर्गत धारा–106 ट्रांसफर आफ प्रोपर्टी एक्ट दिया, जिसकी प्रतिवादी पर व्यक्तिगत तामील हुई और प्रतिवादी द्वारा उसका जबाव दि०–22.11.2000 को अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिया गया, जो जबाव नोटिस गलत, खिलाफ कानून व वाक्यात के है। प्रतिवादी ने अन्दर मियाद नोटिस किराया अदा नहीं किया और न ही विवादित मकान खाली करके कब्जा दखल वादी को दिय। चूँकि उक्त भवन नव–निर्मित है और उसका निर्माण वर्ष 1986 में पूर्ण हुआ है, उक्त भवन पर यू०पी०अर्बन बिल्डंग एक्ट 13 सन 1972 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं और प्रतिवादी हर स्थिति में बेदखल होने योग्य है। वादी को विवादित भवन की वास्तविक अपने निजी प्रयोजन के वास्ते आवश्यकता है, उसके तीन पुत्रगण हैं, जो वयस्क हो गये हैं और वादी इस समय सैदबाड़ा स्थित जिस मकान में आबाद है, वह काफी छोटा मकान है और उसके नीचे के हिस्से में अस्पताल व दबाखाना बना हुआ है, जिसमें बैठकर वादी मेडीकल प्रेक्टिस करता है और वादी एक एम०बी०बी०एस० डाक्टर है और हड्डी रोग विशेषज्ञ है और उसके स्तर को देखते हुये उसके पास काफी कम रहायशी स्थान उपलब्ध है, जो वादी के लिये पर्याप्त नहीं है और उसमें सुख–सुविधाओं का अभाव है। जिस समय विवादित मकान किराये पर उठाया गया था, उस समय सभी बच्चे

नाबालिग थे और उनके लिये अलग–अलग कमरों की आवश्यकता नहीं थी। बच्चों के विवाह के उपरांत भी अतिरिक्त रिहायशी मकान की आवश्यकता है और इस बात भी मकान में काफी कम जगह है, कोई ड्रॉइंग रूम नहीं है, बच्चों की पढ़ाई के लिये अलग–अलग व्यवस्था नहीं है और न कोई डायनिंग रूम ही है और तीनों बच्चों के लिये अलग–अलग रहने व पढ़ने की व्यवस्था नहीं है। वादी अपने जीवनकाल में अपने तीनों बच्चों को रिहायशी सुविधा उपलब्ध करा देना चाहता है और मौजूदा मकान में जगह कम होने के कारण दिन प्रतिदिन काफी रहायशी परेशानी हो रही है, जिस कारण वादी को विवादित मकान की सख्त आवश्यकता है। प्रतिवादी के पास रहायशी स्थल मोहल्ला करमगंज में स्थित है और शुरू से विवादित मकान रिहायशी इस्तेमाल के लिये किराये पर दिया गया, मगर प्रतिवादी ने जानबूझकर बिना इजाजत उसमें बच्चों का स्कूल खोल लिया है, जो हरकत प्रतिवादी की गैर कानूनी है और प्रतिवादी को कोई रिहायशी दिक्कत मकान छोड़ने में नहीं है। प्रतिवादी के जिम्मे दि०–10.08.2000 से 09.12.2000 तक अर्थात चार माह का किराया 850/– रूपये माहवार की दर से 3400/– रूपया किराया व हर्जा इस्तेमाल बकाया है, जो वादी बसूल कर पाने का अधिकारी है। वादी ने प्रतिवादी से कहा व कहलवाया, परन्तु वह कोई ध्यान नहीं देता है, अतः यह वाद प्रस्तुत किया गया है।

5. वादी की ओर से प्रार्थना की गयी है कि विवादित भवन का कब्जा, बाद बेदखली प्रतिवादी, दिलाया जाये, वादी को मुव०–3400/–

रूपये बाबत किराया हर्जा इस्तेमाल व मुव०-160/- रूपया खर्चा नोटिस व जायदाद प्रतिवादी से वसूल करा दिया जाये तथा उक्त रकम की डिक्री खिलाफ प्रतिवादी फरमायी जाये। वादी को हर्जा मुकाबजत व मुआवजा वेजा इस्तेमाल मकान निजाई दौरान व आइन्दा मुकदमा तारोज बसूलयावी तक मुव०-850/- रूपये प्रतिमाह की दर से प्रतिवादी की जात व जायदाद से बसूल करा दिया जाये।

6. निगरानीकर्ता/प्रतिवादी की ओर से उत्तरपत्र 23(ग) प्रस्तुत कर कहा गया है कि वादी ने प्रतिवादी का निवास का पता गलत तौर पर मोहल्ला करमगंज शहर, इटावा लेखबद्ध किया है, वह कदापि मोहल्ला करमगंज का निवासी नहीं है। वाद से सम्बंधित मकान कदापि वर्ष 1986 में निर्मित नहीं हुआ, वास्तविक तथ्य यह है कि सम्बंधित मकान सन 1980 के पूर्व ही पूर्णतया निर्मित हो चुका था। वादी अपने मोहल्ला सैदवाड़ा में स्थित मकान के साथ-साथ वाद से सम्बंधित मकान में भी सुबह के समय अपना डाक्टरी कार्य करने हेतु कई वर्षों तक बैठता रहा। चूँकि वाद से सम्बंधित मकान में वादी का डाक्टरी कार्य सफल नहीं हो सका, अतः इस मकान में वादी ने बैठना बंद कर दिया और सैदबाड़ा स्थित मकान में ही बैठकर अपना डाक्टरी का कार्य करता चला आता है। इसी अवधि में प्रतिवादी का परिचय वादी से हो गया था और आपसी व्यवहार भी हो गया था। वाद से सम्बंधित मकान को किराये पर लेने के पूर्व मोहल्ला फ्रेन्डस कालोनी, इटावा में ही उत्तरदाता

प्रतिवादी एक अन्य मकान नं०–115 सी किराये पर लिये था, जिसमें प्रतिवादी निवास भी करता था और एक बच्चों का स्कूल **''स्वामी दयानन्द सरस्वती विद्या मंदिर फेन्डस कालोनी''** भी चलाता था। इस स्कूल की शिक्षा सन 1984–85 के लिये जिला बेसिक शिक्षा अधिकारी, इटावा द्वारा अस्थायी मान्यता भी प्रदान की गयी थी। उक्त मकान की लैण्ड लॉर्ड श्रीमती ऊषा देवी दुबे थीं। वादी अपने भवन को किराये पर उठाना चाहता था, जिस हेतु प्रतिवादी ने वादी को प्रस्ताव किया कि प्रतिवादी अपनी रहायश एवं उक्त स्कूल को सम्बंधित मकान में चलाने हेतु भूतल का भाग किराये पर लेने हेतु तैयार है, जिस प्रस्ताव को वादी ने स्वीकार कर लिया और सम्बंधित मकान के भूतल का किराया मय हाउस टैक्स व वाटर टैक्स रू०–650/– प्रतिमाह आपसी सहमति से निश्चय हुआ और दि०–10.05.1986 से वह भूतल के भाग में अपनी गृहस्थी के साथ निवास कर रहा है और उपरोक्त स्कूल भी चला रहा है। वर्तमान में स्कूल कक्षा–1 से पंचम तक है और लगभग 150 छात्र अध्ययन कर रहे है और उसे स्कूल की स्थायी मान्यता प्रदान कर दी गयी है। प्रतिवादी वादी को बराबर तयशुदा किराया अदा करता रहा और वादी किराया रसीद भी देते रहे। माह मई सन 1987 में वादी ने 50/– रूपये प्रतिमाह किराया बढ़ाने हेतु कहा, जिसे प्रतिवादी ने स्वीकार कर लिया और किराया 700/– रूपये प्रतिमाह हो गया। सन 1991 में वादी ने प्रतिवादी से यह कहा कि फ्रेन्डस कालोनी की भूमि सिटी बोर्ड, इटावा की सीमा के अन्तर्गत सरकार द्वारा कर दी गयी है, जिसके कारण सम्बंधित कानून के अनुसार प्रत्येक

इमारत का आबंटन होना आवश्यक होगा और बिना आबंटन के किरायेदार अमान्य होंगे, अतः प्रतिवादी ने कुछ कागजातों पर अपने हस्ताक्षर कर वादी को दे दिये, ताकि किरायानामा तैयार किया जा सके। सन 1993 में माह जून में वादी ने पुनः कहा कि आपका स्कूल काफी प्रगति कर गया है, अतः किराये में बढ़ोत्तरी होनी चाहिये, जिस पर 750/– रूपये किराया स्वीकार कर लिया गया और जून, 1995 से किराया बढ़कर 850/– रूपये हो गया। दि०–20.09.2000 को दो माह का किराया, अर्थात दि०–10.07.2000 लगायत 09.09.2000 तक का किराया रू०–1700/– प्रतिवादी ने वादी को अदा किया, जिसकी रसीद वादी ने प्रतिवादी को दी। तत्पश्चात माह नवम्बर 2000 के प्रारम्भ में प्रतिवादी दो माह का किराया 1700/– रूपये अदा करने वादी के पास गया, तो वादी ने किराया 1,000/– रूपये प्रतिमाह करने के लिये कहा और किराया 1700/– रूपये लेने से मना कर दिया। प्रतिवादी ने उक्त किराया मनीआर्डर से दि०–15.11.2000 को भेजा, वादी ने किराया प्राप्त नहीं किया और मनीआर्डर वापस प्राप्त हुआ। मनीआर्डर भेजने से पूर्व प्रतिवादी को वादी द्वारा प्रेषित एक नोटिस प्राप्त हुआ, जिसमें गलत तथ्य लेखबद्ध किये गये थे, जिसका प्रतिवादी ने उत्तर अपने अधिवक्ता के माध्यम से दि०–21.11.2000 को प्रेषित किया। इसके उपरांत पुनः दि०–10.09.2000 से 09.11.2000 तक का किराया 1700/– रूपये मनीआर्डर द्वारा प्रतिवादी ने वादी को प्रेषित किया, उसे भी वादी ने लेने से इंकार कर दिया। सम्बंधित भवन 1980 के पूर्व ही पूर्णतया निर्मित हो चुका

था, इस आधार पर सम्बंधित मकान पर एक्ट सं०–13 सन 1972 के प्राविधान लागू होते हैं। वादी ने प्रथम बार अपने नोटिस दि०–07.11.2000 में यह आरोप लेखबद्ध किया है कि प्रतिवादी सम्बंधित मकान में बिना अनुमति स्कूल चला रहा है। वादी का यह कथन असत्य है कि वर्तमान में जिस मकान में वह निवास कर रहा है, उस मकान में गृहस्थी के लिये पर्याप्त स्थान नहीं है, जब कि वह अपने पुत्रों के साथ सुविधापूर्वक उसमें निवास कर रहा है। प्रतिवादी के पास कोई अन्य रहायश हेतु मकान मोहल्ला करमगंज में स्थित नहीं है। करमगंज स्थित मकान छोटा है, जिसमें प्रतिवादी के पिता एवं छोटे भाई का परिवार रहता है। प्रतिवादी की अपनी गृहस्थी बड़ी है और प्रतिवादी पिछले लगभग 20 वर्षों से अपनी गृहस्थी के साथ पृथक रूप से निवास करता चला आ रहा है। वादी की अनुमति से प्रतिवादी ने किराये वाले भूतल पर सन 2000 में एक सेप्टिक टैंक निर्मित करवाया, जिसमें प्रतिवादी ने 4500/– रूपये खर्च किये थे, जिसकी पूर्ण जानकारी वादी को दी गयी थी और वादी ने इस राशि को किराया राशि में समायोजित करने का आश्वासन दिया था, परन्तु उसका समायोजन नहीं किया है। वादी द्वारा प्रेषित नोटिस दि०–07.11.2000 कानून के विरूद्ध है और इस नोटिस से कदापि किरायेदारी समाप्त नहीं हो सकती है और न ही किरायेदारी समाप्त हुई है। वादी को कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है।

7. विद्वान अवर न्यायालय द्वारा उभय पक्ष के अभिवचनों के

आधार पर दि०–01.08.2003 को निम्नलिखित विनिश्चायक वाद बिन्दु विरचित किये गयेः–

1. क्या विवादित मकान पर उ०प्र०अर्बन बिल्डिंग एक्ट 13 सन 72 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं और प्रतिवादी काबिले बेदखली है?

2. क्या वादी मुव०–3400/– रूपये किराया हर्जा इस्तेमाल व मुव०–160/– रूपये खर्चा नोटिस जात पाने का हकदार है, यदि हां तो प्रभाव?

3. क्या वादी हर्जा मुकाबजत व मुआवजा बेजा इस्तेमाल मकान निजाई दौरान व आइन्दा मुकदमा तारोज वसूलयावी तक मुव०–850/– रूपये प्रतिमाह की दर से प्रतिवादी से वसूल पाने का हकदार है?

4. क्या वादी द्वारा प्रेषित नोटिस दि०–07.11.2000 विरूद्ध कानून है?

5. क्या वादी का कोई कारण वाद पैदा नहीं हुआ और वाद प्रचलनीय नहीं है?

6. अनुतोष?

8. मौखिक साक्ष्य में अवर न्यायालय में वादी की ओर से पी०डब्लू०–1 के रूप में डा०प्रदीप कुमार गुप्ता, पी०डब्लू०–2 के रूप में प्रेम बाबू वर्मा, पी०डब्लू०–3 के रूप में सुनील कुमार एवं पी०डब्लू०–4 के रूप में शैलेन्द्र स्वरूप सक्सेना को परीक्षित कराया गया। उसकी ओर से प्रलेखीय साक्ष्य में सूची 5 ग/1 से नोटिस दि०–07.11.2000 प्रेषित किये जाने की

रजिस्ट्री रसीद, यू०पी०सी० रसीद, नोटिस की प्रति, पावती, जबाव नोटिस, सूची 50(ग) से नोटिस दि०-02.03.80 की प्रति, मानचित्र की प्रति, असल किरायनामा, नोटिस विद्युत विभाग, ईट व सीमेंट की रसीद, बांसबल्ली आदि की रसीद व 3 किता रसीदें दरवाजा व चौखट आदि, सूची 60(ग) से तीन रसीद किराया तथा सूची 87(ग) से एक असल कट्टा व रसीद प्रस्तुत किये गये।

9. प्रतिवादी की ओर से मौखिक साक्ष्य में डी०डब्लू०-1 के रूप में सुरेश बाबू एवं डी०डब्लू०-2 के रूप में रवीन्द्र कुमार को परीक्षित कराया गया तथा प्रलेखीय साक्ष्य में सूची 29(ग)/1 से 24 कागजात, जिसमें किराये की रसीदें, मनीआर्डर की रसीद, नोटिस की प्रति आदि सम्मिलित हैं, प्रस्तुत किये गये।

10. उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्तागण को सुनने के उपरांत विद्वान अवर न्यायालय द्वारा अपने निर्णय/आज्ञप्ति दि०-03.01.2017 के द्वारा विनिश्चय बिन्दु सं०-1, 4 वादी के पक्ष में, विनिश्चय बिन्दु सं०-5 के द्वारा वाद कारण मानते हुये, विनिश्चय बिन्दु सं०-2, 3 व 6 निस्तारित करते हुये वादी का वाद आज्ञप्त योग्य माना और वाद सव्यय आज्ञप्त करते हुये प्रतिवादी का निर्देशित किया गया है कि वह किराये से आच्छादित विवादित भवन को आदेश के दो माह के अन्दर रिक्त कर उसका अध्यासन वादी को प्रदान करे। प्रतिवादी द्वारा ऐसा न करने पर न्यायालय के माध्यम से कब्जा दिलाया

जायेगा। यह भी आदेशित किया है कि प्रतिवादी, किरायेदारी समाप्त होने के उपरांत विवादित भवन के उपयोग के सापेक्ष वाद प्रस्तुति तक बकाया किराया व हर्जा इस्तेमाल 2550/– रूपये अन्दर दो माह वादी को अदा करे। इसमें प्रतिवादी द्वारा दौरान वाद न्यायालय में जमा की गयी धनराशि समायोजित होगी। प्रतिवादी द्वारा ऐसा न करने पर न्यायालय के माध्यम से धनराशि वसूल करायी जायेगी तथा प्रतिवादी को निर्देशित किया गया है कि वह विवादित भवन का प्रयोग किये जाने के सापेक्ष वाद प्रस्तुति से प्रतिवादी द्वारा वास्तविक रूप से भवन रिक्त किये जाने की तिथि तक 850/– रूपये प्रतिमाह की दर से हर्जा इस्तेमाल वादी को अदा करे इसमें प्रतिवादी द्वारा दौरान वाद न्यायालय में जमा की गयी धनराशि समायोजित होगी। प्रतिवादी द्वारा ऐसा न करने पर न्यायालय के माध्यम से धनराशि वसूल करायी जायेगी। इसी निर्णय/आदेश से क्षुब्ध होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

11. निगरानीकर्ता की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री राकेश कुमार चतुर्वेदी एवं प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता श्री रोहित पुरवार के विद्वतापूर्ण तर्क सुने गये एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

12. निगरानीकर्ता की ओर से विद्वान अधिवक्ता ने अपने तर्कों में कहा है कि वह विवादित भवन में किरायेदार है तथा वह उक्त भवन में स्वामी दयानन्द सरस्वती विद्या मंदिर के नाम से स्कूल चलाता है तथा इसी भवन में उसकी रिहायश भी है और जब भवन किराये पर लिया गया था, तब भी

रिहायश व स्कूल चलाने हेतु किराये पर लिया गया था। उसका कहना है कि उक्त भवन पर यू०पी०एक्ट सं०–13 सन 1972 के प्राविधान पूर्ण रूप से लागू होते हैं। उसका यह भी कहना है कि नोटिस में दर्शित अवधि का किराया अदा किया जा चुका है, अतः नोटिस स्वतः ही समाप्त हो गया है। उसका कहना है कि विद्वान सिविल जज द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य के प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला है, जो त्रुटिपूर्ण है। अतः निगरानी स्वीकार कर प्रश्नगत आदेश निरस्त किया जाये।

13. विपक्षी की ओर से विद्वान अधिवक्ता ने अपने तर्कों में कहा है कि वादी ने किराया अदा करने में व्यतिक्रम किया, जिसके सम्बंध में उसको नोटिस देकर किरायेदारी समाप्त की जा चुकी है तथा उक्त भवन पर यू०पी०एक्ट सं०–13 सन 1972 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य की विस्तृत विवेचना का न्यायसंगत आदेश पारित किया है। अतः निगरानी स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

14. उल्लेखनीय है कि वर्तमान मामले में पक्षकारों के मध्य भवन स्वामी एवं किरायेदारी के सम्बंध स्वीकृत हैं तथा वर्तमान में किरायेदारी की दर भी स्वीकृत है, अतः इस सम्बंध में किसी विवेचना की आवश्यकता नहीं प्रतीत हो रही है।

15. निगरानीकर्ता की ओर से कहा गया है कि प्रश्नगत मामले में यू०पी०एक्ट सं०-13 सन 1972 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं, क्योंकि वादी के कथनानुसार विवादित भवन वर्ष 1986 में कदापि निर्मित नहीं हुआ है, बल्कि वर्ष 1980 में ही भवन पूर्ण रूप से निर्मित हो चुका था। प्रतिवादी का कथन है कि उसने वादी के प्रस्ताव पर प्रतिवादी ने विवादित मकान का भूतल का किराया मय हाउस टैक्स व वाटर टैक्स के 650/- रूपये प्रतिमाह आपसी सहमति से निश्चित कर किराये पर प्राप्त किया था। प्रतिवादी के अनुसार माह मई 1987 में वादी ने 50/- रूपये प्रतिमाह किराया बढ़ाने को कहा, जिस पर 700/- रूपये प्रतिमाह किराया हो गया और वर्ष 1993 व 1995 में किराये में बढ़ोत्तरी होकर 850/- रूपये किराया हो गया।

16. उल्लेखनीय है कि मूल किरायानामा अवर न्यायालय की पत्रावली पर कागज सं०-53(ग) उपलब्ध है, जिसके अनुसार उक्त भवन दि०-10.05.1986 को किराये पर दिया गया था।

17. उत्तर प्रदेश अर्बन बिल्डिंग (रेगुलेशन आफ लेटिंग, रेंट एण्ड इविक्शन) की धारा-2, जो इस अधिनियम के प्राविधान की छूट के सम्बंध में प्राविधान करती है, की उपधारा-2 यह उपबन्धित करती है कि ''जहां किसी भवन के निर्माण की तिथि से 20 वर्ष तक, जो पूर्व में दस वर्ष थी, यह अधिनियम प्रभावी नहीं होगा।

18. उल्लेखनीय है कि उक्त धारा का द्वितीय परन्तुक यह उपबन्धित करता है कि जहां किसी भवन का निर्माण 26 अप्रैल 1985 को या उसके पश्चात पूरा हो, वहां यह अधिनियम उस भवन को 40 वर्ष के बाद लागू होगा। ये प्राविधान केवल उन्हीं भवनों को लागू होते हैं, जो 26 अप्रैल, 1985 को या उसके बाद सन्निर्मित किये गये हैं।

19. उपरोक्त प्राविधान से यह स्पष्ट है कि भवन का निर्माण उस समय माना जायेगा, जब भवन निर्माण पूर्ण होने की सूचना स्थानीय प्राधिकारी द्वारा अभिलिखित की गयी हो तथा उन मामलों में जब भवन का कर निर्धारण होना हो तो, भवन निर्माण प्रथम बार कर निर्धारण के प्रभाव में आने की तिथि पर माना जायेगा। उक्त अधिनियम में यह भी प्राविधान है कि जहां स्थानीय निकाय को भवन निर्माण की सूचना दिये जाने की तिथि तथा प्रथम कर निर्धारण की तिथि भिन्न–भिन्न हो तो पूर्ववर्ती तिथि को भवन निर्माण की तिथि माना जोयगा।

20. उल्लेखनीय है कि इस मामले में यह देखा जाना आवश्यक प्रतीत हो रहा है कि भवन निर्माण की सूचना स्थानीय निकास को कब दी गयी। यू०.पी०एक्ट सं०–13 सन 1972 की धारा–2 के स्पष्टीकरण–1 में यह भी प्राविधानित किया गया है कि जहां कोई सूचना या अभिलेख या कर निर्धारण नहीं है, तो इसको प्रथम अध्यासन की तिथि को भवन निर्माण की तिथि माना जायेगा।

21. उल्लेखनीय है कि विद्वान अवर न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध नोटिस की कार्बन प्रति का०सं०-5ग/3 में यह उल्लिखित है कि **''उक्त भवन का नगरपालिका द्वारा अभी तक कोई कर निर्धारण नहीं किया गया है और मकान निर्मित होने** के उपरांत आप फरीकसानी को सर्वप्रथम मकान किराये पर दिया गया है''।

22. उल्लेखनीय है कि अवर न्यायालय की पत्रावली पर वादी मुकदमा को सचिव, फ्रेन्डस कोआपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड की ओर से प्रेषित नोटिस दि०-02.07.80 का०सं०-51(ग) की छाया प्रति उपलब्ध है, जिसके अनुसार वादी को 06 माह के अन्दर अपने प्लाट पर आवासी भवन निर्माण करने हेतु कहा गया है। इसके अतिरिक्त वादी की ओर से फ्रेन्डस हाउसिंग सोसाइटी के नक्शे की छाया प्रति का०सं०-52(ग) दाखिल की गयी है। उक्त प्रपत्र छाया प्रतियां हैं, जो विधितः साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है।

23. उल्लेखनीय है कि पत्रावली पर कागज सं०-54(ग) विद्युत विभाग द्वारा निगरानीकर्ता को नोटिस दि०-20.03.1984 प्रेषित कर विद्युत संयोजन हेतु औपचारिकतायें पूर्ण करने हेतु कहा गया है। कागज सं०-55(ग) पत्र दि०-01.05.87 है, जिसके द्वारा निगरानीकर्ता को स्कूल के सम्बंध में विद्युत कनेकशन के लिये औपचारिकतायें पूर्ण करने हेतु कहा गया

है। उक्त प्रलेखीय साक्ष्य विद्युत कनेक्शन के सम्बंध में है, परन्तु इससे यह निष्कर्ष नहीं निकला जा सकता है कि दि०–26.04.1985 के पूर्व विवादित भवन का निर्माण पूर्ण हो चुका था।

24. उल्लेखनीय है कि पत्रावली पर कागज सं०–56(ग)1 लगायत 56(ग)/13 ईट, सीमेंट एवं ठेकेदारी की रसीदें उपलब्ध है, उक्त रसीदों से यह परिलक्षित हो रहा है कि भवन निर्माण हेतु सामग्री क्रय की गयी है, परन्तु इनसे अध्यासन की तिथि के सम्बंध में कोई निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है।

25. उल्लेखनीय है कि वादी की ओर से मूल किरायानामा कागज सं०–53(ग) भी प्रस्तुत किया गया है। कथित किरायानामा पर प्रतिवादी ने अपने हस्ताक्षर होने से इंकार नहीं किया है। उक्त किरायानामा के अनुसार उक्त भवन का नीचे का हिस्सा किराये पर दि०–10.05.1986 को दिये जाने का उल्लेख है तथा उक्त किरायानामा में यह उल्लिखित है कि **''दो मंजिला तामीरकर्दा जनवरी 1986''।** अतः यह स्पष्ट है कि उक्त भवन वर्ष 1986 में ही निर्मित हुआ है। यू०पी०एक्ट सं०–13 सन 1972 की धारा–2 के प्राविधान के अनुसार उक्त भवन का निर्माण दि०–26.04.85 के पश्चात पूर्ण होना प्रतीत हो रहा है, अतः इन परिस्थितियों में यू०पी०एक्ट सं०–13 सन 1972 इस मामले में प्रभावी होना प्रतीत नहीं हो रहा है।

27. माननीय न्यायालय की विधि व्यवस्था **बृजेश सिंह बनाम षष्ठम अपर जिला न्यायाधीश 1996(1) ए०आर०सी० पृष्ठ–282** में यह अवधारणा व्यक्त की गयी है कि जहां किसी भवन का निर्माण 26 अप्रैल, 1985 को या इसके पश्चात पूरा हो, वहां यह अधिनियम उस भवन को 40 वर्ष के बाद लागू होगा। ये प्राविधान केवल उन्हीं भवनों को लागू होते हैं, जो 26 अप्रैल, 1985 को या इसके बाद सन्निर्मित किये गये हैं।

28. माननीय न्यायालय की विधि व्यवस्था **सुरेन्द्र कुमार जैन उर्फ सुन्नी बनाम शांतिस्वरूप जैन, 1995(1) ए०आर०सी० पृष्ठ–254** के मामले में यह अवधारणा व्यक्त की गयी है कि भवन के निर्धारण की तिथि सुसंगत है, न कि भवन के निर्धारण की कार्यवाही।

29. माननीय न्यायालय की विधि व्यवस्था **राज कुमार शर्मा बनाम जिला न्यायाधीश हरिद्वार 1993(2) ए०आर०सी० पृष्ठ–103** के मामले में माननीय न्यायालय ने यह अवधारणा व्यक्त की है कि भवन को पूरा हुआ तब माना जायेगा, जब किसी रिपोर्ट, अभिलेख या निर्धारण के न होने पर, उस दिनांक को, जब प्रथम बार उसका वस्तुतः अध्यासन किया जाये।

30. उभय पक्ष की ओर से भवन निर्माण की तिथि के सम्बंध में कोई स्पष्ट साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है। इस सम्बंध में वादी पक्ष एवं विपक्षीगण की ओर से जिन साक्षियों का मौखिक साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है, उनके आधार

पर विद्वान अवर न्यायालय द्वारा जो निष्कर्ष निककाला गया है, वह पूर्णतया विधिक होना प्रतीत हो रहा है कि उक्त भवन पर यू०पी०एक्ट सं०–13 सन 1972 लागू नहीं होता है।

31. उल्लेखनीय है कि निगरानीकर्ता/प्रतिवादी की ओर से कहा गया है कि वादी की ओर से प्रेषित नोटिस दि०–07.11.2000 विधि विरूद्ध है और उक्त नोटिस से किरायेदारी समाप्त नहीं हो सकती है। उसके द्वारा सम्पूर्ण किराये की अदायगी की गयी है, कोई व्यतिक्रम किराया अदायगी में नहीं हुआ है। उक्त सम्बंध में विद्वान अवर न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला है कि रसीद दि०–23.07.95 व 20.09.2000 पर ओवर राइटिंग होना कहा गया है, उक्त रसीदें को विश्वसनीय व सुसंगत निष्कर्षित किया जाना समीचीन प्रतीत नहीं हो रहा है। वादी द्वारा धारा–106 सम्पत्ति अंतरण अधिनियम के अन्तर्गत नोटिस देकर प्रतिवादी की किरायेदारी समाप्त कर दी है, अतः नोटिस दि०–07.11.2000 विधिसम्मत है। विद्वान अवर न्यायालय के उक्त निष्कर्ष में कोई विधिक त्रुटि होना प्रतीत नहीं हो रहा है।

32. उल्लेखनीय है कि जहां तक वाद कारण उत्पन्न होने का प्रश्न है, प्रतिवादी द्वारा प्रतिवादपत्र में यह उल्लिखित किया गया है कि वादी को कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है, किराया अदायगी में कोई व्यतिक्रम नहीं हुआ है, किराया नियमानुसार जमा किया गया है। ऊपर की गयी विवेचना के अनुसार नोटिस दि०-07.11.2000 देकर भवन स्वामी ने किरायेदार की

किरायेदारी समाप्त कर दी है, जिसके उपरांत भी प्रतिवादी का कब्जा बना हुआ है, अतः वादी को वाद प्रस्तुत करने का कारण उत्पन्न हुआ है। इस सम्बंध में विद्वान अवर न्यायालय के निष्कर्ष में कोई विधिक त्रुटि नहीं है।

33. जहां तक इस मामले में अनुतोष का सम्बंध है, वादी द्वारा अपने वादपत्र में कहा गया है कि विवादित भवन का धरातलीय हिस्से का प्रतिवादी किरायेदार है, उसका कब्जा दिलाया जाये, उसे हर्जा इस्तेमाल व खर्चा मुकदमा व मुआवजा बेजा इस्तेमाल दिलाया जाये।

34. उल्लेखनीय है कि वादी द्वारा दि०-10.08.2000 से 09.12.2000 तक 850/- रूपये प्रतिमाह की दर से 3400/- रूपये किराया व हर्जा इस्तेमाल चाहा गया है। उक्त अवधि के मध्य की दि०-09.09.2000 की रसीद पर प्रश्नचिन्ह लगाया गया है, उक्त रसीद में दि०-07.10.2000 से 09.09.2000 तक का किराया अदा किया जाना बताया गया है, परन्तु उक्त रसीद पर कटिंग होना कहा गया है। जिस सम्बंध में विद्वान अवर न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला है कि यह रसीद सन्देहास्पद है। विद्वान अवर न्यायालय के निष्कर्ष के अनुसार वादी का प्रतिवादी पर दि०-10.08.2000 के उपरांत से हर्जा इस्तेमाल की अदायगी चाही गयी है, जब कि दि०-10.09.2000 तक का बकाया होना सिद्ध नहीं है। अतः दि०-10.10.2000 से वाद प्रस्तुति के दिनांक-12.12.2000 तक का किराया व हर्जा इस्तेमाल के सापेक्ष दिलाया जाना विद्वान अवर न्यायालय ने उचित

माना है, जो विधिसंगत प्रतीत हो रहा है।

35. उल्लेखनीय है कि वादी द्वारा वाद प्रस्तुत किये जाने के उपरांत दौरान वाद व भविष्य तक विवादित भवन के उपयोग के सापेक्ष 850/- रूपये प्रतिमाह की दर से प्रतिवादी से हर्जा इस्तेमाल चाहा गया है। वादी द्वारा प्रतिवादी को नोटिस दि०-07.11.2000 देकर समाप्त कर दी गयी है, प्रतिवादी द्वारा भवन को खाली नहीं किया गया है, अतः वादी 850/- रूपये प्रतिमाह की दर से वास्तविक बेदखली तक हर्जा इस्तेमाल पाने का अधिकारी प्रतीत हो रहा है। इस सम्बंध में विद्वान अवर न्यायालय का निष्कर्ष विधितः सही है।

36. जहाँ तक नोटिस व्यय का सम्बंध हैं, विद्वान अवर न्यायालय ने माननीय न्यायालय की विभिन्न विधि व्यवस्थाओं में प्रतिपादित विधिक सिद्धांत के अनुसार यह निष्कर्ष निकाला है कि वादी नोटिस व्यय आदि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। विद्वान अवर न्यायालय के उक्त निष्कर्ष में कोई विधिक त्रुटि होना प्रतीत नहीं हो रहा है।

37. उल्लेखनीय है कि विद्वान अवर न्यायालय द्वारा निर्मित किये गये विनिश्चय बिन्दु सं०-1 लगायत 6 के सम्बंध में विस्तृत विवेचना कर अपना निष्कर्ष दिया है, जो पूर्णतया विधिक प्रतीत हो रहा है और उसमें हस्तक्षेप किये जाने का कोई आधार प्रतीत नहीं हो रहा है।

38. उल्लेखनीय है कि विद्वान अवर न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में जिन माननीय न्यायालय की विधि व्यवस्थाओं का उल्लेख किया गया है, उनमें प्रतिपादित सिद्धांत वर्तमान मामले के तथ्यो व परिस्थितियों पर पूर्ण रूप से प्रभावी होना प्रतीत हो रहे हैं।

39. उपरोक्त समस्त विवेचित तथ्यों एवं उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्तागण के तर्को को सुनने के उपरांत यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि विद्वान अवर न्यायालय का निष्कर्ष पूर्णतया पत्रावली पर उपलब्ध तथ्य व साक्ष्यों पर आधारित होना प्रतीत हो रहा है और वह हस्तक्षेप किये जाने योग्य प्रतीत नहीं हो रहा है। ऐसी स्थिति में यह निगरानी बलहीन आधारहीन होने के कारण अस्वीकार किये जाने योग्य है। परन्तु विद्वान अवर न्यायालय द्वारा विवादित किरायेदारी वाला भवन रिक्त किये जाने हेतु दिये गये समय में आंशिक संशोधन करते हुये दो माह के स्थान पर तीन माह किया जाना न्यायोचित प्रतीत हो रहा है। उपरोक्तानुसार यह निगरानी निस्तारित किये जाने योग्य है।

<u>आदेश</u>

उपरोक्त समस्त विवेचित तथ्य व परिस्थितियों में यह लघुवाद निगरानी बलहीन व आधारहीन प्रतीत हो रही है, अतएव असफल होती है तथा स्वीकार किये जाने योग्य नहीं प्रतीत हो रही है। तदनुसार खारिज की जाती है। विद्वान लघुवाद न्यायाधीश/सिविल जज (सी०डि०), इटावा द्वारा

पारित निर्णय व आदेश दि०–03.01.2017 संधार्य रखा जाता है, परन्तु विद्वान अवर न्यायालय द्वारा वास्तविक कब्जा दखल दिये जाने के **समय 'दो माह' में आंशिक संशोधन करते हुये ' तीन माह' इस शर्त के साथ** किया जाता है कि निगरानीकर्ता इस हेतु बचनपत्र विद्वान अवर न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करे कि वह नियत तीन माह में विद्वान अवर न्यायालय के आदेशानुसार विवादित किरायेदारी वाले भवन से अपना अध्यासन हटाकर आवेदक को वास्तविक कब्जा व दखल दे देगा।

पक्षकार अपना–अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेंगे।

(दिलीप सिंह यादव)

दि०–12.04.2019

जनपद न्यायाधीश,

इटावा।

निर्णय व आदेश आज खुले न्यायालय में मेरे द्वारा हस्ताक्षरित एवं दिनांकित करके सुनाया गया।

(दिलीप सिंह यादव)

दि०–12.04.2019

जनपद न्यायाधीश,

इटावा।