

आयुक्त न्यायालय, सारण प्रमंडल, छपरा।

किराया निर्धारण पुनरीक्षण वाद सं०-२०७/२०१८

विनोद कुमार

बनाम्

राजेन्द्र प्रसाद

०१.०७.२०२४

आदेश

प्रस्तुत पुनरीक्षणवाद माननीय उच्च न्यायालय, पटना द्वारा C.W.J.C. No. 21728/2019 में दिनांक 19.09.2022 को पारित आदेश के आलोक में इस स्तर पर लाया गया है।

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश का मुख्य अंश निम्नांकित है:-

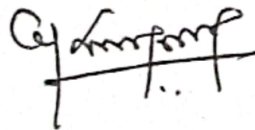
"....the learned counsel for the petitioner seeks not to press the present writ petition.

Accordingly, the present writ petition stands disposed off as not pressed."

2. प्रस्तुत वाद का संक्षिप्त विषय-वस्तु यह है कि प्रस्तुत वाद में विपक्षी श्री राजेन्द्र प्रसाद वल्द स्व० हरसेवक प्रसाद, जिला-सारण द्वारा मौजा-लाह बाजार, थाना-छपरा नगर, वार्ड सं०-२६ सर्किल सं०-१३, हो०नं०-६०४ तथा ६०५ जिसमें मकान, दुकान एवं सहन स्थित है, के किराया निर्धारण हेतु अनुमंडल दण्डाधिकारी, सदर छपरा के समक्ष किराया निर्धारण वाद सं०-एच०सी०-०२/२०१६ दायर किया गया, जिसमें दिनांक २२.०७.२०१६ को पारित आदेश में किराया निर्धारण करते हुए वाद का निष्पादन किया गया। अनुमंडल पदाधिकारी, सदर छपरा के आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा न्यायालय जिला पदाधिकारी, सारण, छपरा के समक्ष किराया निर्धारण वाद सं०-०२/२०१६ दायर किया गया। उक्त वाद की सुनवाई के पश्चात् दिनांक ०६.०३.२०१८ को आदेश पारित किया गया। जिला पदाधिकारी, सारण, छपरा के आदेश से असंतुष्ट होकर आवेदक द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, पटना के समक्ष C.W.J.C. No. 21728/2019 दायर किया गया, जिसमें दिनांक 19.09.2022 को पारित आदेश के आलोक में वाद की सुनवाई इस स्तर पर की गयी है।

उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता एवं विद्वान सरकारी अधिवक्ता उपस्थित। उपस्थित विद्वान अधिवक्ताओं को विस्तार पूर्वक सुना।

3. आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपना पक्ष रखते हुए कहा गया कि प्रश्नगत परिसर पर जुगुल प्रसाद वल्द हरसेवक प्रसाद का स्वामित्व था। उस पर कायम मकान पुराना हो गया था एवं खाली पड़ा था। आवेदकगण के दादा कमला प्रसाद दिनांक 19.02.1971 को खाली पड़े



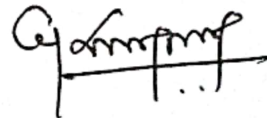
मकान में जबरदस्ती प्रवेश कर गये और सपरिवार निवास करने लगे। कमला प्रसाद की मृत्यु के पश्चात आवेदकगण बतौर वारिसान के रूप में विवादित मकान पर काबिज रहे हैं। आवेदकगण एवं विपक्षी के बीच कभी भी मकान मालिक एवं किरायेदार का रिश्ता नहीं रहा है। इसके आगे उनके द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में निम्नांकित बातें कही गयी हैं;

(i) विपक्षी द्वारा अपने याचिका में कही यह उल्लेख नहीं किया है कि वह किराया कम प्राप्त कर रहा है या प्रश्नगत परिसर का किराया बहुत ही कम है। अभिलेख पर किराया प्राप्त का साक्ष्य अथवा साक्ष्य का उल्लेख नहीं है। आवेदक एवं विपक्षी के बीच किरायेदार एवं मकान मालिक होने के संबंध का कोई साक्ष्य/कागजात अभिलेख पर उपलब्ध नहीं है।

(ii) आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे कहा गया कि **“Bihar Buildings (L.R & E) Control Act, 1982 के धारा-22”** के अनुसार मकान के निरीक्षण किए जाने के कम से कम 24 घंटा पूर्व वहाँ रह रहे व्यक्ति की लिखित सूचना देकर तथा उनकी सहमति प्राप्त कर निरीक्षण किया जाना है, परन्तु आवेदक को मकान निरीक्षण की लिखित सूचना दिए जाने तथा उनकी सहमति प्राप्त किए जाने का उल्लेख अथवा साक्ष्य उपलब्ध नहीं है। नगर कार्यपालक पदाधिकारी, प्रश्नगत मकान का नापी और जाँच करने नहीं गए हैं। कार्यपालक पदाधिकारी, नगर परिषद, छपरा का प्रतिवेदन दिनांक 25.01.2016 विपक्षी के प्रभाव में आकर दिया गया है।

(iii) आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा वाद सं० H.C-02/2016 में दिनांक 22.07.2016 एवं अपीलवाद सं०-02/16 में दिनांक 06.03.2018 को पारित आदेश के बिन्दुओं पर कहा गया कि, न्यायालय द्वारा किन बिन्दुओं के आधार पर किराया निर्धारित किया गया है, उभय पक्षों के बीच मकान मालिक/किरायेदार का संबंध किस आधार पर और कैसे निर्धारित किया गया है, **“Bihar Buildings (L.R & E) Control Act, 1982 के धारा-8”** के आलोक में किराया का निर्धारण किया गया है या नहीं तथा किराया का निर्धारित दर कब से देय होगा इस संबंध में कोई सूचना नहीं दी गयी है। विवादित परिसर के नापी का कोई प्रतिवेदन यथा लंबाई, चौड़ाई इत्यादि का विवरण तथा नजरी नक्शा से संबंधित कोई भी प्रतिवेदन अभिलेख पर उपलब्ध नहीं है।

अंत में आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा कहा गया कि उपर्युक्त बिन्दुओं के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि किराया निर्धारण वाद सं०- H.C-02/2016 में दिनांक 22.07.2016 को पारित आदेश तथा किराया निर्धारण वाद सं० 02/2016 में दिनांक 06.03.2018 को पारित आदेश **“Bihar Buildings (L.R & E) Control Act, 1982 के धारा-5, 8 तथा 22”** में अंकित प्रावधान तथा **Bihar Buildings (Lease, Rent and Eviction) control Rules, 1983 के धारा-3** के अनुसार नहीं है। ऐसे में निम्न न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश को निरस्त किया जाए तथा प्रस्तुत पुनरीक्षण आवेदन को स्वीकृत किया जाए।



4. विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपना पक्ष रखते हुए कहा गया कि विवादित परिसर को अपीलकर्ता के पिता एवं दादा को किराया पर दिया गया तथा उसके संबंध में दिनांक 30.10.1966 को किरायानामा बना। प्रश्नगत मकान कभी भी जर्जर अवस्था में नहीं था। उनके द्वारा आगे कहा गया कि जुगुल प्रसाद, विपक्षी के भाई थे एवं निःसतान मर गए। विपक्षी का एक और भाई ललन प्रसाद है। सम्पूर्ण परिसर का बटवारा विपक्षी और उसके भाई ललन प्रसाद के बीच हो चुका है। प्रश्नगत परिसर उत्तरवादी के हिस्से में है, जिसका टैक्स वे नगरपालिका को देते हैं। विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में आगे निम्नांकित बातें कही गयीं;

(i) प्रश्नगत परिसर के उचित किराया निर्धारण हेतु *'Bihar Buildings (L.R & E) Control Act, 1982 के धारा-5*, के तहत हाउस कंट्रोलर-सह-अनुमंडलाधिकारी, सदर छपरा के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया। विपक्षी के आवेदन के आधार पर किराया निर्धारण वाद सं0-02/16 दर्ज किया गया तथा कार्यपालक पदाधिकारी, नगर परिषद छपरा से प्रतिवेदन की माँग की गयी। नगर कार्यपालक पदाधिकारी, नगर परिषद, छपरा द्वारा प्रतिवेदित किया गया कि प्रश्नगत परिसर व्यवसायिक स्थल पर है तथा उसके होल्डिंग धारक विपक्षी (राजेन्द्र प्रसाद) है।

(ii) विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे कहा गया कि अनुमंडल पदाधिकारी, सदर छपरा के समक्ष किराया निर्धारण वाद सं0 H.C-02/2016 की सुनवाई में आवेदक द्वारा मुख्यतः यही कहा गया है कि प्रश्नगत परिसर में वह किरायेदार के हैसियत से नहीं बल्कि जबरन कब्जे में है। किराया निर्धारण वाद सं0 H.C-02/2016 की सुनवाई के क्रम में उभय पक्ष को सुनकर तथा नगर कार्यपालक दण्डाधिकारी, नगर परिषद सिवान के प्रतिवेदन के आलोक में दिनांक 22.07.16 को पारित आदेश में प्रश्नगत परिसर का क्षेत्रफल लगभग 6,944 वर्गफीट का किराया 41300/- रुपया प्रतिमाह निर्धारित किया गया है।

(iii) विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि अनुमंडल पदाधिकारी, सदर छपरा के उक्त आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा जिला दण्डाधिकारी के समक्ष किराया निर्धारण वाद सं0-02/16 दायर किया गया। आवेदक द्वारा अपने आवेदन में सिर्फ यही कहा गया है कि वे किरायेदार नहीं हैं। इस क्रम में आगे यह भी कहा गया कि प्रश्नगत भूमि से संबंधित सब जज-13 मोकाम छपरा द्वारा निष्कासन वाद सं0 01/16 में पारित निर्णय में कोर्ट ने आवेदक को प्रश्नगत भूमि का किरायेदार होना पाया है।

उक्त के आधार पर विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा कहा गया कि निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश समुचित है, अतएव उसे यथावत रखा जाय तथा प्रस्तुत पुनरीक्षण आवेदन को अस्वीकृत किया जाय।

5. विद्वान सरकारी अधिवक्ता द्वारा वाद के बिन्दुओं के संबंध में बताया गया कि प्रस्तुत पुनरीक्षण वाद में विपक्षी श्री राजेन्द्र प्रसाद, पिता-स्व० हरसेवक प्रसाद द्वारा न्यायालय, अनुमंडल पदाधिकारी, सदर छपरा के समक्ष मौजा-लाह बाजार, थाना-छपरा नगर, वार्ड सं०-26 सर्किल सं०-13, होल्डिंग सं०-604 एवं 605 रकबा 6944 वर्ग फीट लगभग जिसमें मकान, दुकान यो सहन स्थित है, के किराया निर्धारण हेतु न्यायालय अनुमंडल पदाधिकारी, सदर छपरा के समक्ष किराया निर्धारण व्रद सं०-H.C. 02/2016 दायर किया गया, जिसमें वर्तमान आवेदक, विनोद कुमार को विपक्षी बनाया गया। वाद की सुनवाई के क्रम में कार्यपालक पदाधिकारी, नगर परिषद, छपरा के पत्रांक 94, दिनांक 25.01.2016 द्वारा जॉच प्रतिवेदन उपलब्ध कराया गया। अनुमंडल पदाधिकारी, सदर छपरा द्वारा उभय पक्षों को सुनकर तथा कार्यपालक पदाधिकारी के जॉच प्रतिवेदन के आधार पर प्रश्नगत व्यवसायिक क्षेत्र रकबा 1044 वर्गफीट @10.00 प्रति वर्गफीट (=10,440 प्रति माह), सहन रकबा 1500 वर्गफीट @3.00 प्रति वर्गफीट (=4500 प्रति माह), तथा आवासीय भवन रकबा 4400 वर्गफीट @6.00 प्रति वर्गफीट (=26,400 प्रति माह) कुल किराया 41,340/- (एकतालीस हजार तीन सौ चालीस) रुपये प्रतिमाह निर्धारित किया गया। उक्त आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा न्यायालय, जिला पदाधिकारी, सारण, छपरा के समक्ष किराया निर्धारण वाद संख्या-02/2016 दायर किया गया। वाद की सुनवाई के पश्चात् न्यायालय जिला पदाधिकारी द्वारा दिनांक 06.03.2018 को आदेश पारित किया गया है, जिसमें स्पष्ट अंकित है कि;

“.....अपीलार्थीगण ने अपने मेमो ऑफ अपील के आधार में यह नहीं कहा है कि कंट्रोलर के द्वारा निर्धारित किराया ज्यादा है। अपितु उन्होंने अपने मेमो ऑफ अपील में यह स्पष्ट किया है कि वे किरायेदार नहीं हैं। ऐसी स्थिति में अपीलार्थीगण को संबंधित परिसर के संबंध में सक्षम न्यायालय से स्वामित्व की घोषणा करना आवश्यक है। अतः निम्न न्यायालय के आदेश को यथावत रखते हुए अपीलवाद को अस्वीकृत किया जाता है।”

विद्वान सरकारी अधिवक्ता द्वारा कहा गया कि निम्न न्यायालय द्वारा वाद के बिन्दुओं पर समुचित विचार कर आदेश पारित किया है, जिसे यथावत रखा जा सकता है।

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के आलोक में उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता एवं विद्वान सरकारी अधिवक्ता को विस्तारपूर्वक सुना तथा अभिलेख पर उपलब्ध कागजातों का अवलोकन किया।

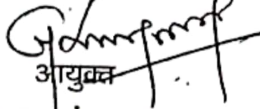
इस आदेश के कंडिका 5 के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि निम्न न्यायालय द्वारा एक स्पष्ट, विस्तृत एवं मुखर आदेश पारित किया गया है। अपीलकर्ता द्वारा प्रश्नगत

संपत्ति पर अपना मालिकाना हक प्राप्त होने या विपक्षी के द्वारा श्री विनोद कुमार के किरायेदार होने के संबंध में कोई वैधानिक तथ्य अथवा साक्ष्य प्रस्तुत करने में असफल रहे हैं।

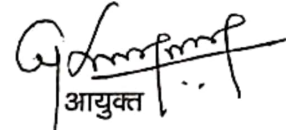
उपर्युक्त वर्णित स्थिति के आलोक में जिला पदाधिकारी, सारण, छपरा द्वारा किराया निर्धारण वाद सं०-०२/२०१६ में दिनांक ०६.०३.२०१८ को पारित आदेश में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं पाते हुए उसे यथावत रखा जाता है।

तदनुसार प्रस्तुत अपीलवाद को खारिज किया जाता है।

लेखापित एवं संशोधित


आयुक्त

सारण प्रमंडल, छपरा।


आयुक्त

सारण प्रमंडल, छपरा।