

(5)

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, बोकारो।

एच0आर0सी0 अपील संख्या-48/2023-24

बासुदेव प्रसाद एवं अन्य

बनाम

झारखण्ड राज्य सरकार एवं अन्य

-::आदेश::-

02.07.2024

अभिलेख उपस्थापित। अभिलेख एवं उसमें संधारित कागजातों का अवलोकन किया गया। मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमण्डल पदाधिकारी, चास (बोकारो) के द्वारा विविध आवेदन सं0-119/2022 (बासुदेव प्रसाद पिता स्व0 बालमुकुन्द प्रसाद, मकान सं0-30, बिहार कॉलोनी, पो+थाना-चास जिला बोकारो बनाम इन्द्रदेव प्रसाद, पिता- स्व0 बालमुकुन्द प्रसाद, सा0-स/आ, म/एस देसी दिव्या, नियर मारवाड़ी धर्मशाला, बिहार कॉलोनी, नियर वैभव इंस्टीच्यूट, पो0+थाना-चास, जिला बोकारो) में दिनांक-14.07.2023 को पारित आदेश के विरुद्ध यह अपीलवाद दायर किया गया है।

वाद का सार यह है कि अपीलकर्ता श्री बासुदेव प्रसाद मौजा चास, थाना नं0-30, खाता नं0-566 अन्तर्गत प्लॉट नं0-5251/7833 पर लगभग 1275.75 वर्गफीट निर्मित तीन तल्ला भवन के जमीनी तल्ला के मालिक है। उन्होंने प्रतिवादी इन्द्रदेव प्रसाद पिता- स्व0 बालमुकुन्द प्रसाद को जमीनी तल्ला पर एक दुकान का कमरा व्यवसाय करने के लिए रेंट एग्रीमेंट के आधार पर वर्ष 2014 में 4,000/- (चार हजार) रुपये मासिक किराये पर दिया गया था। किरायेदार के द्वारा नवम्बर 2019 से किराया भुगतान नहीं किये जाने एवं आवश्यकता के कारण, मकान मालिक के द्वारा प्रश्नगत दुकान को खाली कराने एवं बकाया किराया के भुगतान हेतु मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमण्डल पदाधिकारी, चास के न्यायालय में विविध आवेदन (वाद) दायर किया गया था। उक्त वाद में सुनवाई के पश्चात, मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमण्डल पदाधिकारी, चास के द्वारा दिनांक-14.07.2023 को आदेश पारित करते हुए अपीलकर्ता के

4/42

(6)

आवेदन को खारिज कर दिया गया। जिससे असंतुष्ट होकर अपीलकर्ता के द्वारा यह अपीलवाद दायर किया गया है।

उक्त के क्रम में अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता को विस्तृत रूप से सुना गया। उनके द्वारा दलील दिया गया है कि निम्न न्यायालय के द्वारा पारित आदेश तथ्यों एवं कानून के आधार पर पोषणीय नहीं है और खारिज करने लायक है। उक्त आदेश को Jharkhand Building (Lease Rent & Eviction) control act 2011 के अन्तर्गत निर्धारित उचित प्रक्रिया का अनुपालन किए बिना ही मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी के द्वारा पारित किया गया है। प्रतिवादी इन्द्रदेव प्रसाद पिता- स्व० बालमुकुन्द प्रसाद के द्वारा नवंबर 2019 से प्रश्नगत दुकान का किराया भुगतान नहीं किया जा रहा है। वर्तमान में प्रतिवादी के उपर कुल 1,70,572/- रुपये किराया का बकाया हो गया है। विद्वान अधिवक्ता के द्वारा यह भी कहा गया कि अपीलकर्ता एवं प्रतिवादी के बीच दिनांक-07.11.2014 को हुए रेंट एग्रीमेंट के आधार पर प्रश्नगत दुकान को 4,000/- (चार हजार) रुपये मासिक किराये पर दिया गया था। यह रेंट एग्रीमेंट अगले 07 (सात) वर्षों के लिए बनाया गया था और इसका मासिक किराया में प्रति वर्ष 5% की दर से बढ़ोत्तरी होना था। प्रतिवादी उक्त दुकान को भाड़े पर लेकर "देसी दिव्या" नाम से अपना रेडीमेड कपड़ा का व्यवसाय चलाते हैं। उनके द्वारा एक लंबी अवधि से न तो किराया का भुगतान किया जा रहा है और न ही दुकान को खाली कर रहे हैं। जबकि किरायानामा की अवधि भी दिनांक- 07.11.2021 को समाप्त चुकी है। अन्त उनके विद्वान अधिवक्ता के द्वारा कहा गया कि अपीलकर्ता 75 वर्ष के एक वृद्ध व्यक्ति है और वह किडनी रोग से ग्रसित है। उनको अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए प्रश्नगत परिसर की आवश्यकता है। अतः उन्होंने अपीलकर्ता के अपील आवेदन को स्वीकृत करने एवं मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी, चास (बोकारो) के द्वारा विविध आवेदन सं०-119/2022 में दिनांक-14.07.2023 को पारित आदेश को खारिज करने का अनुरोध किया है।

Handwritten signature

(7)

निम्न न्यायालय में प्रतिवादी की ओर से दायर लिखित जबाब का अवलोकन किया गया। जिसमें उल्लेख किया गया है कि सम्पत्ति बालमुकुन्द प्रसाद के द्वारा खरीदी गयी थी, जो अपने पीछे चार पुत्रों बासुदेव प्रसाद, ब्रह्मदेव प्रसाद, इंद्रदेव प्रसाद एवं सुरेश प्रसाद को छोड़कर मर गए थे। बालमुकुन्द प्रसाद के मृत्यु के उपरांत उनके चार बेटे वर्तमान सम्पत्ति सहित अपने पिता द्वारा छोड़ी गई सम्पूर्ण सम्पत्तियों के मालिक बन गए। अपीलकर्ता के द्वारा दिनांक- 07.11.2014 को भाईयों को अन्धेरे में रखकर मिलीभगत से बँटवारा के कागजात तैयार किए गए और कई अन्य कागजात भी बँटवारा के कागजातों से जोड़ दिए गए जिस पर तीन भाईयों ने हस्ताक्षर किए थे लेकिन सुरेश प्रसाद उस बँटवारा से सहमत नहीं थे, इसलिए यह बँटवारा निष्फल हो गया और सम्पत्ति भाईयों की संयुक्त सम्पत्ति बनी रही और वे अपनी सुविधा के अनुसार उक्त सम्पत्ति को अपने कब्जे में रखे हुए है। दिनांक- 07.11.2014 को कोई किराया समझौता नहीं हुआ था क्योंकि प्रथम पक्ष को संयुक्त सम्पत्ति पर ऐसे कोई एग्रीमेंट करने का अधिकार नहीं मिला था। इस वाद में दोनों पक्षों के बीच मकान मालिक एवं किरायेदार जैसा कोई संबंध नहीं है, इसलिए अपीलकर्ता के द्वारा भेजे गए लिगल नोटिस को कोई मतलब नहीं है। वर्तमान सम्पत्ति के अलावे और भी सम्पत्ति सभी चारों भाईयों के संयुक्त सम्पत्ति है जिसके विभाजन के लिए ब्रह्मदेव प्रसाद के द्वारा पार्टिशन सूट OS No. 38/2021 दायर किया गया था जो यह दर्शाता है कि आज भी पक्षों के सम्पत्ति संयुक्त सम्पत्ति है और इसका बँटवारा नहीं हुआ है।

उपरोक्त तथ्यों एवं अभिलेख में संधारित अन्य कागजातों के आधार पर मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचती हूँ कि प्रश्नगत सम्पत्ति पक्षकारों की पैतृक एवं संयुक्त सम्पत्ति है, जिसका आपसी बँटवारा आज तक नहीं हुआ है। अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता पक्षकारों के बीच मकान मालिक एवं किरायेदार के संबंध को स्थापित करने में विफल रहे हैं। ऐसी स्थिति में इस वाद में झारखण्ड भवन (लीज, भाड़ा और बेदखल) नियंत्रण अधिनियम-2011 प्रभावी नहीं होगा। अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता के द्वारा दिए गए दलील का कोई

4/12

(8)

ठोस आधार नहीं है। मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमण्डल पदाधिकारी, चास के द्वारा पक्षकारों को विस्तृत रूप से सुनकर आदेश पारित किया गया है, जो तथ्यों पर आधारित है। अतः उक्त आदेश पर हस्तक्षेप करना किसी भी दृष्टिकोण से उचित नहीं होगा।

अतः मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमण्डल पदाधिकारी, चास के न्यायालय का विविध आवेदन सं०-119/2022 (बासुदेव प्रसाद बनाम् इन्द्रदेव प्रसाद) में दिनांक-14.07.2023 को पारित आदेश यथावत रखते हुए अपीलकर्ता के अपील आवेदन को खारिज किया जाता है एवं वाद की कार्यवाही समाप्त की जाती है।

तदनुसार मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमण्डल पदाधिकारी चास को सूचित करें।

लेखापित एवं संशोधित।

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी
बोकारो।

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी,
बोकारो।

स्थान:- बोकारो।

दिनांक:- 02/07/2024