

न्यायालय समाहर्ता एवं जिला दण्डाधिकारी, पटना।

बी०बी०सी० अपील वाद सं०-429 / 2017-18

सलीम कुरैशी बनाम मनोहर सिंह

आदेश की क्रम संख्या एवं तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख सहित
1	2	3
17.09.2018	<p style="text-align: center;">आदेश</p> <p>प्रस्तुत अपील वाद मोहम्मद सलीम कुरैशी, पिता स्व० मोहम्मद सुभान कुरैशी, लंगर टोली गली, थाना-कदमकुंआ, पटना द्वारा गृह नियंत्रक सह अनुमंडल पदाधिकारी, पटना सदर के बी०बी०सी० वाद सं० 34/17 मोहम्मद सलीम कुरैशी बनाम मनोहर सिंह में दिनांक 31.08.2017 को पारित आदेश के विरुद्ध Bihar Building (Lease, Rent, Eviction) Control Act-1982 की धारा-24 के अंतर्गत दिनांक 23.09.2017 को अपील दायर किया गया।</p> <p>अभिलेख अवलोकन किया। दिनांक 03.11.2017 को विपक्षी की ओर से वकालतनामा सहित हाजरी दाखिल किया गया। दिनांक 17.05.2018 को विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, पटना के C.W.J.C 5178/18 राजनीति प्रसाद सिंह उर्फ मनोहर सिंह बनाम बिहार सरकार एवं मोहम्मद सलीम कुरैशी में दिनांक 16.04.2018 को पारित आदेश का छाया-प्रति दाखिल किया गया। पारित आदेश का अवतरण निम्नवत् है :-</p> <p>"Having heard learned counsel for the parties, the mandate of Section 24 of the B.B.C Act does not prescribe a time frame for disposal of the appeal, but, it does not mean that quasi judicial matters can be kept pending, by the respondent-authority, for an indefinite period, particularly, when the landlord is suffering at the hands of the tenant, who is not making payment of the rent.</p> <p>In the circumstances, it is expected that the Collector-cum-District Magistrate, Patna will dispose of the B.B.C Appeal No.-429 of 2017-18 within a period of two months, from the date of receipt/production of a copy of this order, after notice to the persons, concerned.</p> <p>Accordingly, with the above observation and direction, the present writ application is disposed of."</p>	

दिनांक 02.06.2018 को अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता को सुनकर वाद प्रतिग्रहित किया।

दिनांक 17.09.2018 को निम्न न्यायालय का अभिलेख प्राप्त हुआ। उभय पक्ष उपस्थित।

अपीलकर्ता का कहना है कि विपक्षी (मकान मालिक) के मकान में दिनांक 01.01.1998 से प्रतिमाह 1200/- (एक हजार दो सौ) रुपये मासिक किराये पर व्यापार करता हूँ। दूकान सं० NC-1/B कंकड़बाग लोहियानगर पटना में अवस्थित है जिसकी चौहद्दी उत्तर-पक्का रोड, दक्षिण बरामदा पूर्व दुकान एवं पश्चिम दुकान है। मकान मालिक द्वारा दिनांक 01.01.1998 को 50,000/- (पचास) हजार रुपये जमानत के रूप में लिया गया है जिसका पावती (Receipt) भी दी गयी है। मकान मालिक (विपक्षी) द्वारा किराया देने पर रसीद नहीं दिया गया। साथ ही उनके लड़का द्वारा 1,00,000/- (एक लाख) रुपये की मांग करते हुए धमकी दिया जाता है। यह घटना 29.06.2017 की है तथा मकान मालिक एवं उनके पुत्र द्वारा दिनांक 30.06.2017 को अपीलकर्ता की दुकान में ताला लगा दिया गया। गृह नियंत्रक सह अनुमंडल पदाधिकारी, पटना सदर के न्यायालय द्वारा प्रश्नगत वाद में कार्यपालक पदाधिकारी (श्रीमती नीतू पॉल) से प्रतिवेदन की मांग की गयी। आवेदक की अनुपस्थिति में कार्यपालक दण्डाधिकारी, पटना सदर ने वांछित प्रतिवेदन गृह नियंत्रक, पटना सदर को समर्पित किया। परन्तु, बिना स्थल निरीक्षण जांच किये ही जांच प्रतिवेदन दिया गया। गृह नियंत्रक, पटना सदर ने अपने न्यायालय के बी०बी०सी० वाद सं० 34/17 में दिनांक 31.08.2017 को कार्यपालक दण्डाधिकारी, पटना सदर के जांच प्रतिवेदन के आधार पर आदेश पारित कर दिया गया।

अंत में अपीलकर्ता द्वारा अनुरोध किया गया उनके अपील आवेदन को स्वीकृत करते हुए, निम्न न्यायालय का अभिलेख मांग की जाय। साथ ही सुनवाई के उपरान्त गृह नियंत्रक, पटना सदर द्वारा दिनांक 31.08.2017 को पारित आदेश को निरस्त किया जाय।

विपक्षी मकान मालिक द्वारा दिनांक 17.05.2018 को लिखित बहस दाखिल किया जिसमें उल्लेख किया गया कि अपीलकर्ता का अपील मानने

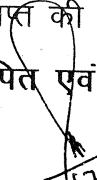

योग्य नहीं है, बल्कि खारिज योग्य है। गृह नियंत्रक सह अनुमंडल पदाधिकारी, पटना सदर के बी०बी०सी० वाद सं० 34/17 में दिनांक 31.08.2017 को पारित आदेश के विरुद्ध अपील दायर करना समय को बर्बाद करना है। निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश त्रुटि रहित है इसमें हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। विपक्षी का आगे कहना है कि अपील आवेदन के पारा-02 का कुछ अंश सही एवं कुछ अंश गलत है। किरायेदार (अपीलकर्ता) के द्वारा दिनांक 01.01.1998 को दिया गया मनी रसीद का फोटो कॉपी की प्रति दी गई है। यह भी सही है कि मूल प्रति अपीलकर्ता के पास सुरक्षित है। विपक्षी (मकान मालिक) एवं अपीलकर्ता के बीच दिनांक 01.01.1998 को समझौता के आधार पर 1200/- (एक हजार दो सौ) रुपये प्रतिमाह की दर से दुकान का किराया निर्धारण हुआ था। यह समझौता केवल ग्यारह माह के लिए हुआ था और दुकानदार द्वारा मात्र ग्यारह माह का ही किराया दिया गया। यह ग्यारह माह की अवधि दिनांक 01.01.1998 से 30.11.1998 तक ही थी। समझौता के ग्यारह माह बीतने पर मकान मालिक (विपक्षी) द्वारा पुनः मकान मालिक एवं किरायेदार (अपीलकर्ता) के बीच समझौता करने का प्रश्न उठा। परन्तु, मकान मालिक द्वारा बार-बार कहने पर भी दुकानदार (अपीलकर्ता) द्वारा कोई अभिरुचि नहीं ली गयी। इसके बाद अपीलकर्ता (दुकानदार) दुकान को अपने अधिकार में मौखिक रूप से अपने कब्जे में रखे हुए हैं। जनवरी, 2014 में मकान मालिक (विपक्षी) एवं अपीलकर्ता (किरायेदार) के बीच 5100/- (पांच हजार एक सौ) रुपये प्रतिमाह में समझौता हुआ। इस प्रकार माह अप्रैल, 2014 तक किराये का भुगतान किया गया। मार्च, 2014 में मकान मालिक (विपक्षी) द्वारा कहा गया कि जून-2014 में उनकी सेवा निवृत्ति होने के बाद उन्हें पेंशन के रूप में 1900/- (एक हजार नौ सौ) रुपये ही मिलेगा। इसलिए उन्हें स्वयं अपना व्यवसाय शुरू करना है। उन्हें व्यक्तिगत जरूरत है। दुकानदार (अपीलकर्ता) द्वारा कहा गया कि दो-तीन महीने के अन्दर खाली कर दूँगा। इसके बाद किराया देना बंद कर दिया गया।

उनका आगे कहना है कि अपीलार्थी 5100/- (पांच हजार एक सौ) रुपये प्रतिमाह के हिसाब से अप्रैल, 2014 तक किराया का भुगतान किया है। जब बी०बी०सी० वाद सं० 34/2017 दायर किया गया, तो अपीलार्थी ने

मात्र 35000/- (पैंतीस हजार) रूपया मात्र किराया के रूप में अदा किया है। अपीलार्थी ने 5000/- (पांच हजार) रूपया नवम्बर, 2014 तक किराया दिया। माह जुलाई, 2017 तक का कुल किराया 1,63,900 रूपया किराया देय होता है। मकान मालिक ने दुकानदार द्वारा किराया नहीं देने पर अनियमितता एवं स्वयं के आवश्यकतानुसार माननीय सब जज—XVII में निष्कासन वाद सं०-114/2017 दायर किया, जो वर्तमान में लम्बित है तथा उपरोक्त वाद में अपीलार्थी उपस्थित हो चुके हैं। अपीलार्थी का अपील दायर करने का उचित आधार नहीं है, इसलिए खारिज करने योग्य है।

अभिलेख परिशीलन किया। निम्न न्यायालय का अभिलेख को भी देखा। गृह नियंत्रक सह अनुमंडल पदाधिकारी, पटना सदर द्वारा अपने न्यायालय के प्रश्नगत वाद में कार्यपालक दण्डाधिकारी, पटना सदर से संबंधित दुकान का स्थल निरीक्षण कर जांच प्रतिवेदन की मांग की गयी। कार्यपालक पदाधिकारी, पटना सदर के पत्रांक-20 दिनांक 25.07.2017 से प्रतिवेदन प्राप्त हुआ। जांच प्रतिवेदन में उल्लेख किया गया कि उक्त दुकान लोहियानगर कंकड़बाग, थाना-कंकड़बाग पटना के मुख्य सड़क पर अवस्थित है जिसमें सोनी गैस चुल्हा इत्यादि का दुकान चलता है। दुकान का क्षेत्रफल 170 वर्गफीट है। जांच के दौरान प्रथम पक्ष (अपीलकर्ता) द्वारा बताया गया कि वर्ष-1998 से व्यवसाय कर रहा हूँ जिसका किराया 1200/- (बारह सौ) रूपये प्रतिमाह था। किरायानामा की अवधि भी समाप्त हो चुका है। वर्तमान में 5000/- (पांच हजार) रूपये मकान मालिक (द्वितीय पक्ष) को देता हूँ। जांच के दौरान मकान मालिक (विपक्षी) द्वारा बताया कि छः माह से दुकानदार (अपीलकर्ता) द्वारा किराया का भुगतान नहीं किया गया है। वर्ष-2014 से लेकर जांच के तिथि 163900/- (एक लाख तीसठ हजार नौ सौ) रूपये बाकी है। जांच पदाधिकारी द्वारा नगर निगम का "कर" एवं प्रचलित दर को देखते हुए 120 (एक सौ बीस) रूपये प्रतिवर्गफीट निर्धारित करने का अनुशंसा किया गया है।

कार्यपालक दण्डाधिकारी के जांच प्रतिवेदन से स्पष्ट होता है कि उक्त जाँच उभय पक्ष की उपस्थिति में की गयी है। सुनवाई के क्रम में अपीलकर्ता द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया जिसके आधार

	<p>पर निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश में किसी संशोधन की आवश्यकता हो। इस प्रकार गृह नियंत्रक सह अनुमंडल पदाधिकारी, पटना सदर के द्वारा बी0बी0सी0 वाद सं0 34/17 में दिनांक 31.08.2017 को पारित आदेश नियमानुकूल एवं विधि सम्मत है।</p> <p>इसी के साथ अपील आवेदन अस्वीकृत करते हुए, वाद की कार्यवाही समाप्त की जाती है।</p> <p>लेखापित एवं संशोधित।</p> <p> समाहर्ता एवं जिला दण्डाधिकारी, पटना।</p> <p> समाहर्ता एवं जिला दण्डाधिकारी, पटना।</p>	
--	--	--

