न्यायालय किराया प्राधिकर (SDO), बाड़मेर

नाम पीठासीन अधिकारी :- श्री रोहित चौहान आर.ए.एस.

राजस्व आवेदन संख्या :- 115/2020

प्रार्थीनी — बनाम — अप्रार्थीगण

1 श्रीमती सरोज चौधरी पत्नी विजय चौधरी जाति जाट निवासी ए88 पृथ्वीराज नगर झालामण्ड चौराहा के पास न्यू पाली रोड जोधपुर।

1 हीरालाल पुत्र पोकराराम जाति सोनी निवासी कल्याणपुरा बाड़मेर तहसील व जिला बाड़मेर 2 सहायक अभियन्ता शहर द्वितीय जोधपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड जोधुपर बाड़मेर।

राजस्व आवेदन अन्तर्गत राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम 2001 की धारा 23

उपस्थिति :- 1 श्री उगराराम चौधरी, वकील प्रार्थीनी।
2 श्री मुकेश जैन, वकील अप्रार्थी संख्या 01।

आदेश

दिनांक 08/09/21

संक्षिप्त में अर्जीदार द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि अर्जीदार का मकान एएस 48 महावीर नगर बाडमेर में है जिस पर स्थित विद्यालय के लिए बहैसियत किरायेदार काबिज है, जिसमे विद्युत कनैक्शन अप्रार्थी द्वारा उपलब्ध करवाया हुआ है, जिसका मासिक किराया 49500/- निर्धारित है। वादग्रस्त सम्पति किराया लेने उपरान्त एक किरायानामा प्रार्थीया व अप्रार्थी संख्या 01 के मध्य दिनांक 06.12. 2018 का निस्पादित किया गया था, जिसकी समय सीमा 15.10.2019 तक तय की गई थी तथा उक्त किरायेनामा निस्पादित कर दिया जायेगा, जिस पर प्रार्थीया द्वारा निम्नानुसार अप्रार्थी संख्या 01 को नया किरायानामा निस्पादित करने की गुजारिश की जिस पर अप्रार्थी द्वारा मौखिक रूप से किरायानामा जिसकी सम्पति दिनांक 15.10.2019 थी को तीन वर्ष हेतु बढा दिया गया व यह कहा गया कि दिनांक 15.10.2019 उपरान्त चूंकि अप्रार्थी द्वारा किराया प्राप्त किया जा रहा है जिस कारण नया किरायानामा लिखिने की कोई आवश्यकता नही है जिस पर प्रार्थीया सन्तुष्ट हो गई जिस कारण से प्रार्थीया द्वारा अप्रार्थी को 15.10.2019 उपरान्त भी नियमानुसार 49500/- का भुगतान बाबत किराया दिया जाता रहा व नया किरायानामा निस्पादित करने हेतु दबाब नही डाला गया। विधि का सु-स्थापित सिद्धान्त है कि कोई भी भू-स्वामी स्वंय का किसी अन्य व्यक्ति के द्वारा किरायेनामा को किराये पर दिये गये परिसर के सम्बन्ध में उपभोग की जा रही सुख-सुविधाओं को बंद या विधारित नही कर सकता है। उक्त विवादित स्थल किराये लेते समय एक विद्युत कनैक्शन स्थापित किया हुआ था जिसका के नम्बर 330126025273 है तथा प्रार्थीया द्वारा उक्त विद्युत कनैक्शन के सम्बन्ध में तमाम बिल का भुगतान किया जाता रहा है व प्रार्थीया द्वारा विद्युत सम्बन्ध के बिल में किसी प्रकार की व्यक्तिक्रमी नही रही है। हाल ही में अप्रार्थी द्वारा अपने अधिवक्ता मार्फत एक नोटिस दिनांक 07.07.2020 प्रार्थीया को प्रेषित किया गया तथा अप्रार्थी द्वारा वादग्रस्त जायदाद पर विद्युत कनैक्शन को अपने राजनीतिक पहुच लगाकर व प्रार्थीया को येन-केन परेशान करने की नीयत से विवादित जायदाद में लगे विद्युत कनैक्शन को विलोपित कर दिया गया है जिसका अप्रार्थी को कोई हक व अधिकार प्राप्त नही है,

किराया प्राधिकारी (एस.डी.ओ.) बाड़मेर

क्योकि प्रार्थीया द्वारा मूलभूत सुविधा के सम्बन्ध में व्यव व बिल का नियमित रूप व पूर्णरूप भुगतान किया जा रहा है, जिसके कारण से अप्रार्थी स्वंय या किसी अन्य व्यक्ति के द्वारा प्रार्थीया के किराये पर दिये गये परिसर के सम्बन्ध में, उपभोग की जार ही सुख–सुविधाओं को बंद या विधारित नही कर सकता है व विद्युत सम्बन्ध जो कि पूर्व में स्थापित थे, विलोपित नही कर सकता है। अप्रार्थी राज्य सरकार में शिक्षक के पद पर कार्यरत है व अप्रार्थी द्वारा विद्युत सम्बन्ध दिनांक 15.07.2020 को विलोपित किया गया है ततपश्चात प्रार्थीया द्वारा अप्रार्थी को निवेदन किया गया कि वह विद्युत कनैक्शन पुनरिक्षण करे परन्तु अप्रार्थी द्वारा द्वारा वादग्रस्त जायदाद विद्युत सम्बन्ध पुनरिक्षण करने हेतु इंकार कर दिया ततपश्खत प्रार्थीया द्वारा जोधपुर विद्युत वितरण निगम बाडमेर शाखा पर विद्युत कनैक्शन प्राप्त करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया जिस पर विभाग द्वारा वादग्रस्त परिसर पर विद्युत सम्बन्ध स्थापित करने की प्रक्रिया प्रारम्भ की जिस पर अप्रार्थी द्वारा अपने पद का दुरूपयोग कर व राजनीतिक दबाब डालकर विद्युत सम्बन्ध वादग्रस्त जायदाद पर स्थापित नही होने दे रहे है, जिसे अस्थाई निषेधाज्ञा के मार्फत पाबन्द किये जाने का निवेदन किया।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। वकील अप्रार्थी संख्या 01 द्वारा जवाब प्रस्तुत करने से पूर्व प्रारम्भिक आपतियां प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विप्रार्थी द्वारा वादग्रस्त परिसर दिनांक 15.11.2018 को 11 माह के लिए किराये पर प्राप्त किया था तथा किराये की अवधि 11 माह पूर्ण होने पर किरायेदारी समाप्त हो चुकी है। इस प्रकार प्रार्थीनी वर्तमान में विप्रार्थी की किरायेदार नही है। इसी कारण विप्रार्थी द्वारा श्रीमान् किराये अधिकरण बाडमेर से प्रार्थीनी से वादग्रस्त परिसर का कब्जा प्राप्त करने एवं किराये प्राप्त करने हेतु याचिका प्रस्तुत की है। प्रार्थीनी द्वारा हस्तगत योचिका कें पद संख्या 14 में अंकित किया है कि ''प्रार्थीनी को विप्रार्थी वादग्रस्त परिसर से बेदखल न करे।'' जिसका क्षैत्राधिकार माननीय न्यायालय को नही है तथा इस अधिनियम की धारा 18 इसका क्षैत्राधिकार किराये अधिकरण न्यायालय बाडमेर को है। प्रार्थीनी द्वारा हस्तगत याचिका राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम 2001 की धारा 23 के अन्तर्गत प्रस्तुत की है, जो केवल मात्र वादग्रस्त परिसर की सुख–सुविधाओं से सम्बन्धित है, जबकि प्रार्थीनी का यह आरोप है कि विप्रार्थी ने वादग्रस्त परिसर में स्थित बिजली कनैक्शन काट दिया है तथा प्रार्थीनी उस बिजली कनैक्शन को जोड़ने के आदेश देने का अधिकार इस न्यायालय को नही है। वर्तमान में वादग्रस्त परिसर में कोई भी स्कूल संचालित नही हो रही है। प्रार्थीनी द्वारा संचालित विद्यालय युरो किड्स की फेचांइजी मान्यता दिनांक 01.04.2020 को निरस्त कर दी गई है। प्रार्थीनी द्वारा इस तथ्य को न्यायालय से छिपाया है। प्रार्थीनी द्वारा वादग्रस्त परिसर में कुछ अरसा पूर्व अप्रार्थीगण की जानकारी एवं अनुमति के बिना वादग्रस्त परिसर के अग्र भाग पर बनाये गये बगीचे को नष्ट कर बगीचे की जगह एल्युमिनियम सेक्शन का ऑफिस बना लिया है जिसकी जानकारी विप्रार्थी को [illegible]ने पर विप्रार्थी ने प्रार्थी को शिकायत की तथा फ्न्ट भाग पर किये गये निर्माण को

किराया प्राधिकारी
(एस.डी.ओ.) बाड़मेर

हटाने का आग्रह किया, परन्तु प्रार्थीनी द्वारा उक्त निर्माण को हटाने से इन्कार कर दिया। आवेदन खारिज योग्य है।

अप्रार्थी संख्या 02 की और से जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अप्रार्थी संख्या 01 श्री हीरालाल के मकान संख्या एए 48 महावीर नगर बाडमेर से सम्बन्धित होने से उसके द्वारा समूचित जवाब प्रस्तुत किया जा चुका है। अप्रार्थी संख्या 02 द्वारा आवेदक के आवेदन पर विद्युत कनैक्शन दिया गया था। उक्त कनैक्शन को समीप स्थित अन्य भवन में स्थानान्तरित किया गया है जो नियमानुसार सही है। प्रार्थीनी, अप्रार्थी संख्या 02 की रेकर्डेड उपभोक्ता नही थी तथा अप्रार्थी संख्या 02 द्वारा अपने सम्पूर्ण लोक दायित्वों का निर्वहन किया गया है। वर्तमान में विद्युत कनैक्शन के. संख्या 330126025273 अंकित है, जो हीरालाल पुत्र पोकराराम जाति सोनी के नाम से संधारित है। किसी भी उपभोक्ता द्वारा अपना विद्युत कनैक्शन अन्यत्र हस्तान्तरित करवाया जा सकता है और उपभोक्ता के आवेदन पर विभाग द्वारा उसका विद्युत कनैक्शन अन्यत्र स्थानान्तरित किया। विद्युत कनैक्शन के सम्बन्ध में प्रार्थीनी द्वारा अपने को किरायेदार बताया है, पत्रावली की जांच करने पर उक्त किरायानामा दिनांक 15.11.2018 से 11 माह तक आवेदन खारिज योग्य है।

उभय पक्षों को सुना गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया। वकील प्रार्थीनी द्वारा आवेदन में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि वादग्रस्त परिसर में विद्यालय का संचालन हो रहा है जिसमे छोटे–छोटे बच्चे अध्यनरत रहते है। इन छोटे विद्यार्थीयों के लिए बिजली की नितान्त आवश्यकता रहती है। प्रार्थीनी, अप्रार्थी की किरायेदार है और वादग्रस्त परिसर का नियमित रूप से किराये का भुगतान कर रही है। बिजली प्राप्त करने के सुखाचार से प्रार्थीनी को एक दिन भी वंचित रखने का कोई विधिक आधार नही है। लिहाजा वादग्रस्त परिसर में विद्युत कनैक्शन बहाल करने हेतु अप्रार्थीगण को निर्देशित किया जावें।

वकील अप्रार्थी संख्या 01 द्वारा प्रारम्भिक आपतियों में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि विप्रार्थी द्वारा वादग्रस्त परिसर दिनांक 15.11.2018 को 11 माह के लिए किराये पर प्राप्त किया था तथा किराये की अवधि 11 माह पूर्ण होने पर किरायेदारी समाप्त हो चुकी है। इस प्रकार प्रार्थीनी वर्तमान में विप्रार्थी की किरायेदार नही है। वर्तमान में छोटे विद्यार्थीयों के लिए विद्यालय बन्द है तथा इसके प्रारम्भ होने की निकट भविष्य में संभावना कम है। प्रार्थीनी द्वारा संचालित विद्यालय युरो किड्स की फैचांइजी मान्यता दिनांक 01.04.2020 को निरस्त कर दी गई है। मान्यता के अभाव में यह विद्यालय का संचालन विधि विरूद्ध है। ऐसी स्थिति में बन्द पड़े विद्यालय में विद्युत कनैक्शन का कोई विधिक आधार भी नही है। राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम 2001 के नये संशोधन के अनुसार धारा 23 के अन्तर्गत किये जाने वाले प्रार्थना पत्र के सुनवाई का अधिकारी धारा 22 के तहत किराया प्राधिकारी को दिया गया है, लेकिन

किराया प्राधिकारी
(एडी.डी.ओ.) बाड़मेर

इसका नॉटिफिकेशन अभी तक जारी नही हुआ है, इस कारण यह प्रकरण इस न्यायालय के क्षेत्राधिकार का नही है। आवेदन खारिज योग्य है।

अप्रार्थी संख्या 02 द्वारा भी जवाब में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि अप्रार्थी संख्या 02 द्वारा आवेदक के आवेदन पर विद्युत कनैक्शन दिया गया था। उक्त कनैक्शन को समीप स्थित अन्य भवन में स्थानान्तरित किया गया है जो नियमानुसार सही है। प्रार्थीनी, अप्रार्थी संख्या 02 की रेकर्डेड उपभोक्ता नही थी तथा अप्रार्थी संख्या 02 द्वारा अपने सम्पूर्ण लोक दायित्वों का निर्वहन किया गया है। वर्तमान में विद्युत कनैक्शन के. संख्या 330126025273 अंकित है, जो हीरालाल पुत्र पोकराराम जाति सोनी के नाम से संधारित है। किसी भी उपभोक्ता द्वारा अपना विद्युत कनैक्शन अन्यत्र हस्तान्तरित करवाया जा सकता है और उपभोक्ता के आवेदन पर विभाग द्वारा उसका विद्युत कनैक्शन अन्यत्र स्थानान्तरित किया। विद्युत कनैक्शन के सम्बन्ध में प्रार्थीनी द्वारा अपने को किरायेदार बताया है, पत्रावली की जांच करने पर उक्त किरायानामा दिनांक 15.11.2018 से 11 माह तक अर्थात 14.10.2019 की अवधी का था। नया किरायानामा प्रस्तुत करने हेतु विभाग द्वारा लिखा गया। किराया नामा/ एग्रीमेन्ट के अभाव में विद्युत कनैक्शन देना संभव नही है। आवेदन खारिज योग्य है।

उभय पक्षों को सुनने के पश्चात पत्रावली का अवलोकन किया गया। पत्रावली के अवलोकनापरान्त यह ज्ञात होता है कि प्रार्थीनी एवं अप्रार्थी संख्या 01 के मध्य कोई किरायानामा अथवा ऐग्रीमेन्ट अस्तित्व में नही है। ऐसी स्थिति में प्रार्थीनी, अप्रार्थी संख्या 01 की किरायेदार होना प्रमाणित नही है। वर्तमान में कोरोना काल की वजह से प्राथमिक कक्षाओं के विद्यालय लम्बे अरसे से बन्द पड़े है, जिसका निकट भविष्य में प्रारम्भ होने की संभावना कम प्रतीत होती है। प्रार्थीनी द्वारा संचालित विद्यालय युरो किड्स की फ्रेचांइजी मान्यता दिनांक 01.04.2020 को निरस्त कर दी गई है। मान्यता के अभाव में यह विद्यालय का संचालन भी विधि विरूद्ध है। अप्रार्थी संख्या 02 के अनुसार प्रार्थीनी विद्युत विभाग की रेकर्डेड उपभोक्ता नही थी। वर्तमान में विद्युत कनैक्शन के. संख्या 330126025273 हीरालाल पुत्र पोकराराम जाति सोनी के नाम से संधारित है। किसी भी उपभोक्ता द्वारा अपना विद्युत कनैक्शन अन्यत्र हस्तान्तरित करवाया जा सकता है और उपभोक्ता के आवेदन पर विभाग द्वारा उसका विद्युत कनैक्शन अन्यत्र स्थानान्तरित किया गया। इस प्रकार लम्बे समय से बन्द पड़े विद्यालय में तत्काल विद्युत कनैक्शन की अत्यन्त आवश्यकता प्रमाणित करने में प्रार्थीनी विफल रही है।

अतः उपर्युक्त विवेचनोपरान्त आवेदन प्रार्थीनी प्रमाणित नही होने से खारिज किया जाता है।

(रोहित चौहान)
किराया प्राधिकारी
(SDO), बाड़मेर

आदेश आज दिनांक 08/09/21 को सरें इजलास सुनाया गया।

किराया प्राधिकारी
(SDO), बाड़मेर