

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, बोकारो।

जे०बी०सी०ए० अपील संख्या-41/2022-23

बलराम महतो

बनाम

झारखण्ड राज्य सरकार एवं अन्य

—:आदेश:-

07.07.2023

अभिलेख उपस्थापित। अभिलेख एवं उसमें संघारित कागजातों का अवलोकन किया गया। मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी, चास के द्वारा जे०बी०सी०ए० वाद सं०-15/2022 (मिटिक चन्द्र महतो पिता-स्व० बाटुल चन्द्र महतो, पता-सोलागीडीह, चास, पो०+थाना-चास, बोकारो बनाम बलराम महतो पिता-काशीनाथ महतो पता सा०-भवानीपुर साईट, कुलटाँड़, पो०+थाना-चास, बोकारो) में दिनांक-22.06.2022 को पारित आदेश के विरुद्ध यह अपील वाद U/S 36 of the Jharkhand Building (Lease Rent & Eviction) control act 2011 के अन्तर्गत दायर किया गया है।

वाद का सार यह है कि अपीलकर्ता श्री बलराम महतो पिता-काशीनाथ महतो (किरायेदार) ने द्वितीय पक्ष मिटिक चन्द्र महतो पिता-स्व० बाटुल चन्द्र महतो से मौजा भवानीपुर उर्फ सोलागीडीह अन्तर्गत खाता सं०-749 प्लॉट सं०-7753 में नीचे के तल एवं प्रथम तल में अवस्थित दुकान को मासिक किराये पर लिया गया था। अक्टूबर 2015 से तपरी तल एवं फरवरी 2021 से नीचे तल का किराया, किरायेदार के द्वारा भुगतान नहीं किये जाने के कारण, मकान मालिक के द्वारा बकाया किराया का भुगतान करने एवं प्रश्नगत दुकान को खाली कराने के लिए मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी चास, बोकारो के न्यायालय में जे०बी०सी०ए० दायर किया गया था। फलस्वरूप उक्त वाद में सुनवाई के पश्चात, मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी चास, बोकारो के द्वारा दिनांक-22.06.2022 को प्रश्नगत दुकान को खाली करने का आदेश पारित गया। जिससे असंतुष्ट होकर अपीलकर्ता के द्वारा यह अपीलवाद दायर किया गया है।

उक्त के क्रम में दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को विस्तृत रूप से सुना गया ।

अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता के 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। विद्वान निम्न न्यायालय ने न तो प्रतिवादी की ओर से उनके दावे के समर्थन में या उनके दावे को साबित करने के लिए साक्ष्य पेश करने को कहा और न ही अपीलकर्ता का उत्तरदाताओं के दावे के खण्डन में उसे गलत साबित करने का कोई अवसर प्रदान किया गया। किरायेदार यह साबित करने में सक्षम है कि उसे व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए प्रश्नगत परिसर की आवश्यकता है। पुलिस का कहना कि किरायानामा समाप्त हो चुका था और किरायेदार किराया नहीं दे रहा था, मामले के वास्तविक तथ्यों से मेल नहीं खाता है और इसे ठोस एवं विश्वसनीय साक्ष्य के रूप में नहीं माना जा सकता है। जिस पर विद्वान निम्न न्यायालय बेदखली आदेश पारित करने के लिए भरोसा कर सके। विद्वान अधिवक्ता के द्वारा यह भी कहा गया कि किरायानामा समाप्त हो गया है अभिलेख में संधारित दस्तावेजों के आलोक में पोषणीय नहीं है, क्योंकि किरायेदारी में भूतल के दुकान के संबंध में कभी भी कोई लिखित एग्रीमेन्ट निष्पादित नहीं किया गया है। अपीलकर्ता के द्वारा कभी भी भूतल की दुकान के किराया भूगतान में चूक नहीं किया गया है सिर्फ कोविड-19 के चार महीने छोड़कर। उसके बाद लगातार उनके द्वारा किराया का भूगतान किया जा रहा है। बाद में प्रतिवादी ने अपीलकर्ता से किराया लेना बंद कर दिया। अपीलकर्ता ने मनीऑर्डर के माध्यम से भी किराया देने की कोशिश की लेकिन विपक्षी ने उसे भी लेने से इन्कार कर दिया। पूर्व में भी विपक्षी ने लिए गए किराए के लिए कभी भी किराया रसीद जारी नहीं किया। बिना किसी ठोस या विश्वसनीय साक्ष्य के सिर्फ आरोप मात्र से अपीलकर्ता की ओर से किराए के भूगतान में चूक के आधार पर विपक्षी (मकान मालिक) का कोई भी मामला स्थापित नहीं होता है।



विद्वान अधिवक्ता के द्वारा यह भी कहा गया कि ऊपरी मंजिल की दुकान के संबंध में दिनांक-07.10.2015 के एग्रीमेन्ट को सही किरायानामा नहीं माना जा सकता है क्योंकि उक्त एग्रीमेन्ट में उल्लेखित शर्तों के अनुसार ही ऊपरी तल पर दुकान का निर्माण किया गया है। जिसमें अपीलकर्ता को एक लाख रुपये का योगदान देना था और शेष लागत मकान मालिक को वहन करना था। जिसे बाद में रुपये 1200/-प्रति माह की दर से मासिक किराये से समायोजित किया जाएगा। किन्तु प्रतिवादी के द्वारा ऐसा नहीं कर दिसम्बर 2021 में ही बेदखली का मुकदमा दायर कर दिया गया। अपीलकर्ता एवं मकान मालिक के बीच का संबंध ऊपरी तल पर दुकान का निर्माण के पूरा होने की तारीख से प्रभावी होगा। मकान मालिक के द्वारा अब तक अभिलेख में ऐसा कोई साक्ष्य नहीं लाया गया कि ऊपरी मंजिल की दुकान कब अस्तित्व में आया। उपर्युक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि अपीलकर्ता ने किराये के भुगतान में कभी भी चूक नहीं की। विद्वान अधिवक्ता के द्वारा यह भी कहा गया कि प्रतिवादी का कथन कि प्रश्नगत परिसर उन्हें व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए चाहिए, कहना गलत है क्योंकि वास्तव में भूतल पर सामने की और तीन दुकानें पहले से ही उपलब्ध है। अतः प्रथम द्रष्टया उनका व्यक्तिगत आवश्यकता स्थापित करने का कोई आधार नहीं है। प्रतिवादी किसी भी तरह से प्रश्नगत दुकान को खाली कराना चाहते हैं। अन्त में उन्होंने निम्न न्यायालय के जे0बी0सी0ए0 वाद सं0-15/2022 में दिनांक-22.06.2022 को पारित आदेश को खारिज करने का अनुरोध किया है।

प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता के द्वारा दलील दिया गया कि मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी, चास के द्वारा उक्त वाद में दोनों पक्षों को सुनते हुए जे0बी0सी0ए0 की धारा-19(डी) एवं (ई) के अन्तर्गत विधि सम्मत आदेश पारित किया गया है। जे0बी0सी0ए0 की धारा-19(ई) के अन्तर्गत चलाये गए वाद के लिए जे0बी0सी0ए0 की धारा-21 में विशेष प्रक्रिया का उल्लेख किया गया है। जे0बी0सी0ए0 की धारा-21 (8) में यह कहा गया है कि धारा-19(सी) एवं (ई) के अन्तर्गत पारित किये गए आदेश के विरुद्ध कोई अपील या द्वितीय अपील नहीं होगा बल्कि माननीय उच्च

न्यायालय में पुनरीक्षण आवेदन दायर किया जा सकता है। अपीलकर्ता के द्वारा मात्र तीन वर्षों के लिए लिखित एकरारनामा के आधार पर अपना दो दुकान को भाड़ा पर दिया था। किरायानामा की अवधि समाप्त हो चुकी है। प्रश्नगत दुकान उनके व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए जरूरी है। जिसके कारण मकान मालिक के द्वारा उक्त दुकान को बार-बार खाली करने का अनुरोध किया जा रहा है किन्तु अपीलकर्ता के द्वारा न तो दुकान खाली किया जा रहा है और न ही निर्धारित किराया का भुगतान कर रहे हैं। माननीय उच्च न्यायालय झारखण्ड ने W.P(C) No. 1562/2021 बसंत प्रसाद बनाम् झारखण्ड राज्य के वाद में यह निर्धारित किया गया है कि किरायेदारी एकरारनामा की अवधि समाप्त होने के पश्चात किसी भी हालत में भाड़ेदारी का भवन को खाली करना ही होगा। इस वाद में भाड़ेदार द्वारा नहीं खाली करने पर भाड़ेदार पर जुर्माना भी लगा था, तथा बकाया राशि के भुगतान का भी आदेश पारित किया गया था। अन्त में विद्वान अधिवक्ता के द्वारा अपीलकर्ता के अपील आवेदन को खारिज करने का अनुरोध किया गया है।

दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिए गए दलील एवं अभिलेख में संघारित अन्य कागजातों के अवलोकन के आधार पर मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि अपीलकर्ता के द्वारा प्रतिवादी (मकान मालिक) को किरायानामा समाप्त होने की तिथि 07.10.2018 से प्रश्नगत दुकान का किराया का भुगतान नहीं कर रहे हैं। उनसे इस संदर्भ में पूछे जाने पर न तो कोई संतोषजनक जवाब दिया गया और न ही अपने बचाव में कोई साक्ष्य ही प्रस्तुत किया गया। Jharkhand Building (Lease Rent & Eviction) control act 2011 की धारा-19(1)(d) के अन्तर्गत अपीलकर्ता किराया नहीं भुगतान करने के लिए will full defaulter है। उनके विद्वान अधिवक्ता के द्वारा दिए गए दलील आधारहीन है। वर्णित परिस्थिति में प्रतिवादी को उनके अधिकार से वंचित रखना नैसर्गिक न्याय के विरुद्ध होगा। मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमण्डल पदाधिकारी, चास के द्वारा दोनों पक्षों को विस्तृत रूप से सुनकर Jharkhand Building (Lease Rent & Eviction) control act 2011 के अन्तर्गत आदेश पारित किया गया है,

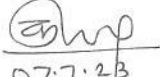


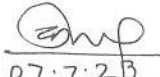
जो तथ्यों पर आधारित है। अतः उक्त आदेश पर हस्तक्षेप करना किसी भी दृष्टिकोण से उचित नहीं होगा।

अतः मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी चास के न्यायालय का जे०बी०सी०ए० वाद सं०-15/2022 (मिटिक चन्द्र महतो बनाम् बलराम महतो) में दिनांक-22.06.2022 को पारित आदेश को 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-अनुमंडल पदाधिकारी चास (बोकारो) को सूचित करें।

लेखापित एवं संशोधित।


07.7.23
उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी
बोकारो।


07.7.23
उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी,
बोकारो।

C. C. Issued Vide
No. 112
Dated 02/8/23
C. C. Issued Vide
No. 4718
Dated 02/7/23