

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, बोकारो।

जे०बी०सी०ए० अपील संख्या-12/2023-24

हरेन्द्र गुप्ता

बनाम

झारखण्ड राज्य सरकार एवं अन्य

—::आदेश::—

05.10.2023

अभिलेख उपस्थापित। अभिलेख एवं उसमें संधारित कागजातों का अवलोकन किया गया। मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी, चास के द्वारा जे०बी०सी०ए० वाद सं०-37/2022 (रितेश कुमार पिता श्री नंद किशोर प्रसाद, सा०-पटेल नगर, चास, पो०+ थाना-चास, जिला बोकारो बनाम हरेन्द्र गुप्ता पिता भिखारी साव, सा०-चिलहौस, पो०+ थाना-चिलहौस, वर्तमान पता कुँवर सिंह कॉलोनी, चास, जिला बोकारो) में दिनांक-20.04.2023 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 हरेन्द्र गुप्ता पिता-भिखारी साव (किरायेदार) ने द्वितीय पक्ष रितेश कुमार, पिता श्री नंद किशोर प्रसाद सा० पटेलनगर, चास जिला बोकारो से मौजा चास अन्तर्गत खाता सं०-737 प्लॉट सं०-7560 रकबा 03 डी० भूमि में प्रथम तल में अवस्थित मकान का कुछ हिस्सा को मासिक गिरागे पर दो वर्षों के लिया गया था। 28 फरवरी 2022 को किरायानागा की अवधि समाप्त होने के पश्चात किरायेदार को मकान खाली करने के लिए कहा गया क्योंकि उन्हें निजी उपयोग के लिए प्रश्नगत परिसर की आवश्यकता थी। किन्तु किरायेदार के द्वारा न तो मकान खाली किया जा रहा है और न ही किराया का भुगतान। फलस्वरूप उक्त परिसर को खाली कराने के लिए मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी चास, बोकारो के न्यायालय में जे०बी०सी०ए० दायर किया गया था। उक्त वाद में सुनवाई के पश्चात, मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी चास, बोकारो के द्वारा दिनांक-20.04.2023 को प्रश्नगत परिसर को खाली करने का आदेश


05.10.23

6
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। अपीलकर्ता के द्वारा प्रतिमाह किराये का भुगतान नियमित रूप से किया जाता रहा है और प्रश्नगत परिसर का कोई किराया भुगतान हेतु बकाया नहीं है। प्रतिवादी का यह कथन कि किरायानामा गी अवधि समाप्त हो चुकी थी और किरायेदार के द्वारा किराया नहीं दिया जा रहा है, 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 किया जा सके। बिना किसी ठोस या विश्वसनीय साक्ष्य के सिर्फ आरोप मात्र से अपीलकर्ता की ओर से किराए के भुगतान में चूक के आधार पर विपक्षी (मकान मालिक) का कोई भी मामला स्थापित नहीं होता है। उपर्युक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि अपीलकर्ता ने किराये के भुगतान में कभी भी चूक नहीं की। अतः प्रथम द्रष्टया उनका व्यक्तिगत आवश्यकता स्थापित करने का कोई आधार नहीं है। प्रतिवादी किसी भी तरह से प्रश्नगत परिसर को खाली कराना चाहते हैं। अन्त में उन्होंने निम्न न्यायालय के जे0बी0सी0ए0 वाद सं0-37/2022 में दिनांक-20.04.2023 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 विधि सम्मत आदेश पारित किया गया है। अपीलकर्ता के द्वारा मात्र दो वर्षों के लिए लिखित एकरारनामा के आधार पर अपना मकान 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। अपीलकर्ता के द्वारा ऐसा कोई भी दस्तावेजी साक्ष्य दाखिल नहीं किया गया जिससे कि इस मामले को स्थापित किया जा सके। अतः उनके द्वारा किया गया अनुरोध आधारहीन है। 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 जागजातों के अवलोकन के आधार पर मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि अपीलकर्ता के द्वारा प्रतिवादी (मकान मालिक) को किरायानामा समाप्त होने की तिथि 28 फरवरी 2022 से प्रश्नगत मकान का किराया का भुगतान नहीं कर रहे हैं। उनसे इस संदर्भ में पूछे जाने पर न तो कोई रांतोषजनक 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-अनुमंडल 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 जे0बी0सी0ए0 वाद सं0-37/2022 (रितेश कुमार पिता श्री नंद किशोर प्रसाद बनाम् हरेन्द्र गुप्ता पिता भिखारी साव) में दिनांक-20.04.2023 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।


05.10.23

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी
बोकारो।


05.10.23

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी,
बोकारो।