

# उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, बोकारो।

जे०बी०सी०ए० अपील संख्या-27/2023-24

विकास कुमार अग्रवाल

बनाम

चन्द्रमणी चौबे

—::आदेश::—

20.04.2024

अभिलेख उपस्थापित। अभिलेख एवं उसमें संधारित कागजातों का अवलोकन किया गया। मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी, बेरमों (तेनुघाट) के द्वारा एच०आर०सी० वाद सं०-02/2022 एवं Eviction Suit No. 05/2022 (विकास कुमार अग्रवाल पिता श्री ओम प्रकाश अग्रवाल, सा०-नया रोड फुसरो, पो०-फुसरो बाजार, जिला बोकारो बनाम चन्द्रमणी चौबे पिता स्व० तेज नारायण चौबे, चौबे मार्केट, पो०-फुसरो बाजार, जिला बोकारो) में दिनांक-28.12.2022 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 विकास कुमार अग्रवाल पिता श्री ओम प्रकाश अग्रवाल (किरायेदार) ने द्वितीय पक्ष चन्द्रमणी चौबे पिता स्व० तेज नारायण चौबे (मकान मालिक) से एक मकान दिनांक-11.08.1989 को रुपये 400/-प्रतिमाह की दर से किराये पर लिया था। दिनांक-15.02.2019 को मकान मालिक के द्वारा प्रश्नगत मकान का किराया बढ़ाकर रू० 1900/- प्रतिमाह कर दिया गया। बाद में मकान मालिक के द्वारा मकान खाली करने का दबाव देने लगे और नहीं खाली करने की स्थिति में रू० 7000/-मासिक किराया एवं रुपये 2,00,000/-अग्रिम की माँग करने लगे। फलस्वरूप अपीलकर्ता के द्वारा किराया निर्धारण हेतु मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी, बेरमों (तेनुघाट) के न्यायालय में एच०आर०सी० वाद दायर किया गया। उक्त वाद में सुनवाई के पश्चात, मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी बेरमों (तेनुघाट) के द्वारा दिनांक-28.12.2022 को प्रश्नगत परिसर को खाली करने एवं बकाया किराया भुगतान करने का आदेश पारित गया।

dg

जिससे असंतुष्ट होकर अपीलकर्ता के द्वारा यह अपीलवाद दायर किया गया है।

उक्त के क्रम में दोनो 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। अपीलकर्ता के द्वारा कहा गया है कि मकान मालिक ने स्वयं कहा है कि अपीलकर्ता उसके किरायेदारी परिसर का किरायेदार धारक नहीं है और उनके बीच कभी भी कोई समझौता नहीं हुआ है या निष्पादित किया गया है। प्रतिवादी एवं उसके पूर्वजों ने प्रश्नगत स्थल पर 05 दुकाने बनाई है तथा कुछ दुकानें खाली है, प्रतिवादी चाहें तो अन्य दुकानों का उपयोग अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए कर सकते है। प्रतिवादी का यह कथन कि 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

१५



का कोई आधार नहीं है। प्रतिवादी किसी भी तरह से प्रश्नगत परिसर को खाली कराना चाहते हैं। अन्त में उन्होंने निम्न न्यायालय के एच0आर0सी0 वाद सं0-02/2022 में दिनांक-28.12.2023 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, बेरमों (तेनुघाट) के द्वारा उक्त वाद में दोनों पक्षों को सुनते हुए विधि सम्मत आदेश पारित किया गया है। अपीलकर्ता (किरायेदार) के द्वारा प्रतिवादी (मकान मालिक) को कोई अग्रिम नहीं दिया गया है। अपीलकर्ता के द्वारा मात्र रु0 400/- प्रतिमाह की दर से किराया भुगतान किया जाता रहा है। प्रतिवादी के द्वारा कोई किराया में वृद्धि नहीं की गई है और न ही कोई निबंधित एकरारनामा बनाया गया है। प्रतिवादी फुसरो बाजार में अवस्थित भवन के मालिक है और भवन को अपने खर्च से नियमित रूप से मरम्मत कराते रहे है। अपीलकर्ता प्रश्नगत दुकान के असली किरायेदार नहीं है। इस प्रकार Jharkhand Building (Lease Rent & Eviction) control act 2011 की धारा-10 के तहत दावा करने का कोई अधिकार नहीं है। उनके विद्वान अधिवक्ता के द्वारा यह भी कहा गया कि प्रतिवादी के पुत्र बेरोजगार है और वह अपना व्यवसाय हेतु दुकान खोलना चाहते है। इस प्रकार प्रतिवादी को उक्त दुकान उनके व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए जरूरी है। अपीलकर्ता के द्वारा माह जनवरी 2022 से मासिक किराया का भुगतान नियमित रूप से नहीं किया गया 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 मासिक 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 संधारित अन्य कागजातों के अवलोकन के आधार पर मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि अपीलकर्ता के द्वारा प्रतिवादी (मकान

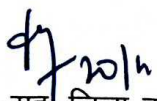
17

मालिक) को नियमित रूप से प्रश्नगत दुकान का किराया का भुगतान नहीं कर रहे हैं। इस संदर्भ में अपीलकर्ता के द्वारा न तो कोई संतोषजनक जबाब 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 का कोई ठोस आधार नहीं है। वर्णित परिस्थिति में प्रतिवादी को उनके अधिकार से वंचित रखना नैसर्गिक न्याय के विरुद्ध होगा। मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी, बेरमों (तेनुघाट) के द्वारा दोनो 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, बेरमों (तेनुघाट) के न्यायालय का एच0आर0सी0 वाद सं0-02/2022 (विकास कुमार अग्रवाल पिता श्री ओम प्रकाश अग्रवाल बनाम चन्द्रमणी चौबे पिता स्व0 तेज नारायण चौबे) में दिनांक-28.12.2022 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 बेरमों (तेनुघाट) को सूचित करें।

लेखापित एवं संशोधित।

  
उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी  
बोकारो।

  
उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी,  
बोकारो।

C. C. Issued Vide  
No. 2101 Dated 19/6/24

C. C. Issued Vide  
No. 2986 Dated 18/6/24