

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, बोकारो।

जे०बी०सी०ए० अपील संख्या-52/2023-24

सुशील प्रताप कश्यप

बनाम

विकास कुमार जैन

—::आदेश::—

28.09.2024

अभिलेख उपस्थापित। अभिलेख एवं उसमें संघारित कागजातों का अवलोकन किया गया। मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमण्डल पदाधिकारी, बेरमों (तेनुघाट) के द्वारा जे०बी०सी०ए० वाद सं०-03/2022 (विकास कुमार जैन पिता स्व० कर्मचन्द जैन, सा०-बाजार टाँड, गागी, थाना-पेटरवार, जिला बोकारो बनाम् सुशील प्रताप कश्यप, पिता धीरेन्द्र प्रताप सिंह, सा०- कश्यप मोटर्स, मेन रोड, पेटरवार, थाना- पेटरवार, जिला बोकारो) में दिनांक-26.05.2023 को पारित आदेश के विरुद्ध यह अपील वाद दायर किया गया है।

वाद का सार यह है कि अपीलकर्ता सुशील प्रताप कश्यप, पिता धीरेन्द्र प्रताप सिंह (किरायेदार) ने द्वितीय पक्ष विकास कुमार जैन पिता स्व० कर्मचन्द जैन (मकान मालिक) से एक परिसर दिनांक-16.05.2018 को निष्पादित किरायानामा के माध्यम से रुपये 23,650/-प्रतिमाह की दर से किराये पर पट्टे में लिया गया था। जिसमें आपसी सहमति से यह तय हुआ था कि यदि किसी परिस्थिति में पट्टे पर दिया गया परिसर खाली करना होगा तो किसी भी पक्ष के द्वारा दो महिने पहले नोटिस दिया जाएगा। द्वितीय पक्ष का पुत्र बेरोजगार है और वह अपना खुद का व्यवसाय करना चाहता है और उसके पास व्यवसाय करने के लिए कोई अन्य भवन नहीं है, इसलिए वह प्रथम पक्ष (किरायेदार) को परिसर खाली करने के लिए कहा, लेकिन उसने किसी न किसी बहाने से मामले को टाल दिया। दिनांक-21.12.2021 को द्वितीय पक्ष ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से अपीलकर्ता को विधिक नोटिस दिया गया, लेकिन उनके द्वारा इसका कोई संतोषजनक जबाब नहीं दिया गया। फलस्वरूप प्रतिवादी के

द्वारा मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमण्डल पदाधिकारी, बेरमों (तेनुघाट) के न्यायालय में जे0बी0सी0ए0 अन्तर्गत बेदखली का मुकदमा दायर किया गया। उक्त वाद में सुनवाई के पश्चात, मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमण्डल पदाधिकारी बेरमों (तेनुघाट) के द्वारा दिनांक-26.05.2023 को प्रश्नगत परिसर 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-अनुमण्डल पदाधिकारी के द्वारा पारित किया गया है। प्रतिवादी, निम्न न्यायालय में यह समझाने में विफल रही है कि उन्हें व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर अपने पुत्र को किस प्रकार का व्यवसाय कराना चाहता है और उसके लिए कितने जगह की आवश्यकता होगी। विद्वान अधिवक्ता के द्वारा यह भी कहा गया कि विद्वान निम्न न्यायालय यह समझाने में विफल रही है कि मकान मालिक को किरायेदार की बेदखली की कोई आवश्यकता नहीं है, क्योंकि जिरह के दौरान, मकान मालिक ने स्वयं स्पष्ट शब्दों में स्वीकार किया है कि जिस परिसर को दूसरे पक्ष को किराये पर दिया है, उसी भवन में एक समान खाली परिसर भी उपलब्ध है, जहाँ व्यवसाय शुरू किया जा सकता है। इसलिए निम्न न्यायालय के द्वारा पारित बेदखली का आदेश व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर दिया जाना गलत है। दोनों पक्षों के बीच 10 वर्षों की अवधि के लिए प्रश्नगत परिसर हेतु एक लीज एग्रीमेन्ट निष्पादित किया गया था, जिसमें यह कहीं भी उल्लेख नहीं किया गया है कि मकान मालिक

✓

निजी आवश्यकता के आधार पर किरायेदार के किरायेदारी वाले परिसर को खाली करेगा। अपीलकर्ता के द्वारा व्यवसाय (बाईक का शोरूम) शुरू करने के पहले मकान मालिक को 2,00,000/—(दो लाख) रुपये का भुगतान किया गया था, उस राशि को लौटाने के संबंध में न तो कोई आदेश पारित किया गया और न ही शो-रूम खोलने के लिए किये गए निवेश के लिए क्षतिपूर्ति के संबंध में। इस प्रकार निम्न न्यायालय के द्वारा प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के विरुद्ध एवं कानून और प्रक्रिया के सभी सिद्धांतों को दरकिनार करते हुए प्रतिवादी के पक्ष में आदेश पारित किया गया है जो किसी भी दृष्टिकोण से उचित नहीं है। अन्त में विद्वान अधिवक्ता के द्वारा निम्न न्यायालय के जे0बी0सी0ए0 वाद सं0-03/2022 में दिनांक-26.05.2023 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 विस्तृत रूप से सुनते हुए विधि सम्मत आदेश पारित किया गया है। उनके द्वारा किसी भी नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत का उल्लंघन नहीं किया गया है। अपीलकर्ता को निम्न न्यायालय में अपना पक्ष रखने के लिए पर्याप्त अवसर भी प्रदान किया गया है। सुनवाई के दौरान विद्वान अधिवक्ता के द्वारा यह भी कहा गया कि दिनांक-16.05.2018 को निष्पादित लीज एग्रीमेंट में यह स्पष्ट रूप से यह उल्लेखित है कि दोनों में से कोई भी पक्ष प्रश्नगत परिसर को खाली करने/कराने के दो माह पूर्व नोटिस देंगे। जिसके अनुसार मकान मालिक के द्वारा किरायेदार को दो बार नोटिस दिया गया। उसके बाद ही बाद भी उनके द्वारा प्रश्नगत परिसर को खाली नहीं किया गया। फलस्वरूप बेदखली हेतु वाद दायर किया गया है। उनके विद्वान अधिवक्ता के द्वारा यह भी कहा गया कि प्रतिवादी को अपने बेरोजगार पुत्र के व्यवसाय हेतु प्रश्नगत परिसर की आवश्यकता है। कानून का यह स्थापित सिद्धांत है कि व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए मकान मालिक को यह चुनाव करने का विकल्प होगा कि कौन सा परिसर उसके उद्देश्य के लिए उपयुक्त होगा और उसके लिए



मकान मालिक को उसके उचित दावे से वंचित नहीं किया जा सकता है। मकान मालिक के द्वारा प्रश्नगत परिसर को खाली करने के लिए बार-बार अनुरोध किया जा रहा है किन्तु किरायेदार के द्वारा उक्त परिसर को खाली नहीं किया जा रहा है। अतः प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता के द्वारा अपीलकर्ता के अपील आवेदन को खारिज करने का अनुरोध किया गया है।

दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ता का दलील, निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश एवं अभिलेख में संधारित अन्य कागजातों के अवलोकन के आधार पर मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचती हूँ कि प्रतिवादी के Personal necessity को देखते हुए ही विद्वान निम्न न्यायालय के द्वारा eviction आदेश पारित किया गया है। अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का यह कथन कि प्रतिवादी को प्रश्नगत दुकान की जरूरत उनकी व्यक्तिगत आवश्यकता नहीं है, उचित प्रतीत नहीं होता है। क्योंकि मामले के सुनवाई के दौरान यह स्पष्ट हुआ कि प्रतिवादी के बेरोजगार पुत्र के आजीविका हेतु व्यवसाय के लिए प्रश्नगत परिसर की आवश्यकता है। लीज एग्रीमेंट के आधार पर मकान मालिक के द्वारा किरायेदार को प्रश्नगत परिसर को खाली करने हेतु विधिवत सूचना दिये जाने के बाद भी उनके द्वारा खाली नहीं किया गया। ऐसे में अपीलकर्ता के 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- अनुमण्डल पदाधिकारी, बेरमों (तेनुघाट) 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-अनुमण्डल पदाधिकारी, बेरमों (तेनुघाट) के न्यायालय का जे0बी0सी0ए0 वाद सं0-03/2022

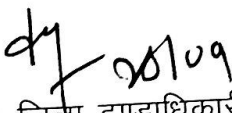


(विकास कुमार जैन बनाम् सुशील प्रताप कश्यप) में दिनांक-26.05.2023 को पारित आदेश को यथावत रखते हुए अपीलकर्ता के अपील आवेदन को खारिज किया जाता है एवं वाद की कार्यवाही समाप्त की जाती है।

तदनुसार मकान भाड़ा नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी बेरमों (तेनुघाट) को सूचित करें।

लेखापित एवं संशोधित।


उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी
बोकारो।


उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी,
बोकारो।