उपायुक्त का न्यायालय, हजारीबाग

Eviction Appeal No.-173/2022
नीरज जैन
–बनाम–
सबिता मोतीलाल एवं अन्य

आदेश की क्रम सं० और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित
26/7/24	प्रस्तुत अपीलवाद अपीलार्थी नीरज जैन के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा–36 के तहत अनुमण्डल पदाधिकारी–सह–मकान भाड़ा नियंत्रक, सदर, हजारीबाग के Eviction Suit No.-09/22 सबिता मोतीलाल एवं अन्य–बनाम–नीरज जैन में दिनांक 23.09.2022 को पारित आदेश के विरूद्ध दायर किया गया है। **निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश का अवलोकन के क्रम में इस वाद की संक्षिप्त विवरणी इस प्रकार है:–** हजारीबाग नगर क्षेत्र अन्तर्गत झंडा चौक में अवस्थित J. K. Super Complex जो Bata Market के नाम से प्रसिद्ध है, का स्वामित्व अशोक कुमार मोतीलाल के नाम से है जो इस वाद के प्रतिवादी संख्या–01 सबिता मोतीलाल के पति एवं प्रतिवादी संख्या–02 के पिता हैं। अपीलार्थी को उक्त मार्केट कॉम्पलेक्स में भूतल पर अवस्थित एक दुकान 600/–रू0 प्रतिमाह के किराये पर दिनांक 04.03.1998 से अशोक कुमार मोतीलाल से प्राप्त है। मकान मालिक एवं किरायेदार के बीच इस बात पर सहमति हुई कि लीज अवधि समाप्ति के पश्चात मौजूदा किराये पर 10 प्रतिशत किराया बढाया जायगा। आगे चलकर अशोक कुमार मोतीलाल की मृत्यु हो गयी। प्रतिवादी संख्या–01 एवं 02 उनके कानूनी उत्तराधिकारी बने। दोनों प्रतिवादियों ने प्रश्नगत दुकान का वादी से किराया प्राप्त करना प्रारम्भ किया। आगे चलकर प्रतिवादी संख्या–01 को अपने पुत्र (प्रतिवादी संख्या–02) के साथ अपने चिकित्सीय इलाज हेतु कोलकाता जाना पड़ा। तदुपरान्त प्रतिवादी संख्या–01 एवं 02 ने अपनी सम्पत्ति के किराया वसूली एवं देखरेख करने के लिए प्रतिवादी संख्या–03 एवं 04 को अपना कानूनी एर्टानी नियुक्त किया। प्रतिवादी पक्ष का कहना है कि वर्ष 2014 से वादी के द्वारा किराया देना बन्द कर दिया गया।	

उपायुक्त का न्यायालय हजारीबाग

आदेश की क्रम सं० और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित

तदोपरान्त प्रतिवादी पक्ष के द्वारा अनुमण्डल पदाधिकारी–सह–मकान भाड़ा नियंत्रक, सदर हजारीबाग के न्यायालय में अपने विज्ञ अधिवक्ता के माध्यम से बकाया किराये का भुगतान एवं दुकान खाली करवाने के लिए Eviction Suit No.-09/22 सबिता मोतीलाल एवं अन्य–बनाम–नीरज जैन दायर किया गया।

विद्वान अनुमण्डल पदाधिकारी–सह–मकान भाड़ा नियंत्रक, सदर, हजारीबाग के द्वारा द्वितीय पक्ष के द्वारा दिये गये आवेदन के आलोक में प्रथम पक्ष को नोटिस निर्गत कर कारण पृच्छा दाखिल करने हेतु निदेशित किया गया।

विपक्षी द्वारा दाखिल कारण पृच्छा एवं उभय पक्षों के विज्ञ अधिवक्ताओं के द्वारा प्रस्तुत तर्कों को सुनने के पश्चात विद्वान अनुमण्डल पदाधिकारी–सह–मकान भाड़ा नियंत्रक, सदर, हजारीबाग के द्वारा दिनांक 23.09.2022 को आदेश पारित करते हुए इस वाद के अपीलार्थी नीरज जैन को एक माह के अन्दर दुकान खाली करने का आदेश पारित किया गया ।

अनुमण्डल पदाधिकारी–सह–मकान भाड़ा नियत्रंक, सदर, हजारीबाग द्वारा पारित आदेश से विक्षुब्ध होकर इस न्यायालय में अपीलार्थी द्वारा अपील दायर कर अपना पक्ष रखा गयाः–

1. अपीलार्थी का कहना है कि वे J. K. Super Complex जो Bata Market के नाम से प्रसिद्ध है में भूतल अवस्थित किराये पर एक दुकान लेकर अपना व्यवसाय संचालित करते हैं।
2. अपीलार्थी ने आगे कहा है कि विद्वान भवन नियंत्रक–सह–अनुमण्डल पदाधिकारी, सदर, हजारीबाग के द्वारा वाद में बिना कोई साक्ष्य दर्ज किए दिनांक 29.09.2022 को प्रश्नगत दुकान को 30 दिनों के अन्तर्गत खाली करने का आदेश पारित कर दिया गया। साथ ही उन्हें उक्त आदेश की प्रति भी उपलब्ध नहीं करायी गयी जिसकी जानकारी प्राप्त होने पर अभिप्रमाणित प्रति के लिए आवेदन करने के उपरांत दिनांक 28.11.22 को प्राप्त हुआ जिसके क्रम में यह अपीलवाद दायर किया गया है।
3. अपीलार्थी का अग्र कथन है कि विद्वान भवन नियंत्रक द्वारा किसी भी पक्ष का साक्ष्य दर्ज किए केवल प्रतिवादी की याचिका एवं अपीलकर्त्ता के द्वारा

उपायुक्त का न्यायालय हजारीबाग

आदेश की क्रम सं० और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित

दायर कारण पृच्छा के आधार पर आदेश पारित किया गया है जो विधि संगत नहीं है।

4. अपीलार्थी का कहना है कि निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के प्रतिकूल है।

अन्त में अपीलार्थी के द्वारा कहा गया कि प्रश्नगत मामले में Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 के प्रावधान लागू नहीं होते हैं अतः निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश को निरस्त करने हेतु अनुरोध किया गया।

विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि प्रश्नगत दुकान का वास्तविक स्वामित्व विपक्षी है। जिसे मासिक किराया पर प्रथम पक्ष को प्रतिवादी संख्या–01 के पति के द्वारा दिया गया था।

प्रतिवादी का कथन है कि वर्तमान अपील वास्तव में एवं कानून की दृष्टि से विचारणीय नहीं है। साथ ही अपीलार्थी ने निम्न न्यायालय के आदेश की अवैधता या अनुचितता को अपने अपील के ज्ञापन में स्पष्ट नहीं किया है।

अन्त में प्रतिवादी संख्या–01 एवं 02 के द्वारा निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश को यथावत रखते हुए अपीलार्थी द्वारा दायर अपील आवेदन को खारिज करने हेतु अनुरोध किया गया।

उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत दलील को सुनने तथा निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश एवं अभिलेख में उपलब्ध दस्तावेजों के अवलोकन व परिशीलन के उपरान्त निम्न न्यायालय द्वारा विधि सम्मत एवं सकारण आदेश पारित किया गया प्रतीत होता है, जिसमें यह न्यायालय कोई Defect/deformity परिलक्षित नहीं करती है।

उपरोक्त तथ्यों, विवेचना एवं निष्कर्ष के आधार पर अपीलार्थी नीरज जैन द्वारा दायर अपील को अस्वीकृत करते हुए अनुमण्डल दण्डाधिकारी–सह–मकान भाड़ा नियंत्रक, सदर, हजारीबाग के Eviction Suit No.-09/22 में दिनांक 23.09.2022 को पारित आदेश यथावत रखा जाता है।

उपायुक्त का न्यायालय हजारीबाग

आदेश की क्रम सं० और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित

इस आशय के साथ वाद की कार्यवाही समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति सभी संबंधित को भेजी जाय।

आदेश की प्रति के साथ निम्न न्यायालय का अभिलेख वापस करें।

उपायुक्त का न्यायालय हजारीबाग

लेखापित एवं संशोधित

उपायुक्त, हजारीबाग।

उपायुक्त, हजारीबाग।

Digitally signed by NANCY SAHAY
Date: 2024.07.31 17:12:14 +05:30
Location: 192.168.1.39