

उपायुक्त का न्यायालय, साहेबगंज।

एच0आर0सी0ए0 वाद सं0 02/2016-17

मंजू अग्रवाल वगै0 -बनाम- श्रवण कुमार पोद्दार

अपीलार्थी:- 1. मंजू अग्रवाल, पति-स्व0 मनोहर बोगी,
2. दिलीप बोगी, पिता-स्व0 बासुदेव अग्रवाल,
सा0-चौकबाजार, थाना-साहेबगंज नगर,
जिला-साहेबगंज।

उत्तरवादी:- 1. श्रवण कुमार पोद्दार, पिता-स्व0 रेखालाल
पोद्दार, सा0-चौकबाजार, थाना-साहेबगंज नगर,
जिला-साहेबगंज।

-: आदेश :-

यह अपील इस न्यायालय में विद्वान अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज के द्वारा मकान मरम्मत वाद सं0 01/2015-16 (मंजू अग्रवाल वगै0 -बनाम- श्रवण कुमार पोद्दार) में दिनांक 20.08.2016/02.11.2016 को पारित आदेश के विरुद्ध अपीलार्थीगण की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिनांक 09.12.2016 को झारखण्ड बिल्डिंग (लीज रेंट एण्ड इन्विकशन) कन्ट्रोल एक्ट की धारा-36 के तहत अपील दायर की गयी।

अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने अपील अभ्यावेदन में उल्लेख किये हैं कि अपीलार्थीगण किरायेदार हैं, जो आपस में भावी-देवर हैं। संयुक्त रूप से अपने अपने दुकान की वांछित मरम्मत हेतु सर्वप्रथम मकान मालिक को मौखिक तथा लिखित अनुरोध किये। मकान मालिक से कोई प्रत्युत्तर नहीं होने पर विद्वान अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज को मकान मरम्मत हेतु अनुमति अभ्यावेदन दाखिल किया गया। उक्त वाद में दिनांक 20.08.2016/02.11.2016 को संक्षिप्त सुनवाई उपरान्त खंडित आदेश पारित किया गया। जबकि अपीलार्थी सं0-01 मंजू अग्रवाल, पति-स्व0 मनोहर अग्रवाल जिसे विपक्षी द्वारा अपने कारण पृच्छा में किरायेदार माना गया है। अपीलार्थी सं0-01 द्वारा निम्न न्यायालय में दुकान के छत की मरम्मत एवं अपीलार्थी सं0-02 द्वारा अपने दुकान की किवाड़ मरम्मत हेतु निम्न न्यायालय द्वारा कोई विचार नहीं किया गया और मरम्मत आदेश पारित करने के बजाय अपीलार्थी सं0-02 को दुकान परिसर से धारा-19(ग) के तहत निष्कासन की स्वीकृति आदेश पारित की गयी, जो खंडित आदेश है तथा अपास्त करने का प्रयाप्त आधार है।

उक्त संदर्भ में निम्न न्यायालय ने नगर परिषद, साहेबगंज के द्वारा पत्रांक 1857/न0प0, दिनांक 11.12.2015 तथा 947/न0प0, दिनांक 19.05.2016 द्वारा प्राप्त जाँच प्रतिवेदन में दोनों दुकान के विषय में स्पष्ट प्रतिवेदन पर कोई विचार नहीं किया गया।

अपीलार्थी के द्वारा प्रतर्क दिया गया कि निम्न न्यायालय में यह तथ्य आया कि वर्ष 2000 से बँटवारा के आधार पर उत्तरवादी को किराया में प्राप्त हुआ है तो निम्न न्यायालय को अपना जुडिसियल माईड अप्लाइ करना था कि वर्ष 2000 से 2015 तक उत्तरकारी (मकान मालिक) अपीलार्थी सं0-02 के विरुद्ध किरायेदार नहीं है को लेकर क्या हुआ इस तथ्य पर बिना विचार किये विपक्षी सं0-02 को दुकान खाली करने का आदेश कर दिये जो अपास्त योग्य है।

अतः अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा निम्न न्यायालय के आदेश पर अपील निष्पादन तक स्थगन आदेश निर्गत करने तथा अपील आवेदन अंगीकृत करते हुए अपीलार्थीगण को न्याय प्रदान करने हेतु अनुरोध किया गया।

आदेश की क्रमांक एवं तिथि	आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश गई काय
	2 इस न्यायालय द्वारा अपील आवेदन के आधार पर अपील स्वीकृत करते हुए ज्ञापांक 96/डी0बी0, दिनांक 16.11.2016 द्वारा निम्न न्यायालय से दिनांक 20.08.2016/02.11.2016 को पारित आदेश संबंधी मूल अभिलेख की माँग की गयी। ज्ञापांकित पत्र के अनुपालनार्थ निम्न न्यायालय द्वारा पत्रांक 324/डी0बी0, दिनांक 01.12.2016 से मूल अभिलेख प्राप्त। दिनांक 19.01.2017 को उत्तरवादी को जवाब दाखिल करने हेतु नोटिस निर्गत किया गया। प्रक्रिया पालक द्वारा नोटिस का ताभिला प्रतिवेदन प्राप्त। उभय पक्ष न्यायालय में अपने-अपने विद्वान अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थिति दर्ज कराये। निम्न न्यायालय से प्राप्त मूल अभिलेख का अवलोकन किया। अपीलार्थी के मूल आवेदन में उल्लेख है कि दोनों अपीलार्थीगण संयुक्त रूप से दो कमरे का किरायेदार है, जिसका वर्तमान किराया 2,000.00 (दो हजार) रुपये हैं दोनों किरायेदार आपस में भाषी-देवर है। अपीलार्थी सं0-01 के पति स्व0 मनोहर लाल अग्रवाल जो अपीलार्थी सं0-02 का भाई थे। उनकी मृत्यु दिनांक 16.01.2014 को हो गयी। वादी सं0-01 एवं 02 का मकान किराया का भुगतान संयुक्त रूप से वादी सं0-01 के पति करते थे। वादी सं0-01 के पति का मनिहारा व्यवसाय था। उनके साथ विपक्षी का कारोबार चलता था, जिसे 28 जनवरी 2014 को विपक्षी सं0-02 हिसाब करके 17,900.00 (सतरह हजार नौ सौ) रुपये नगद भुगतान किये। इसके बाद वादी सं0-02 मार्च 2014 का किराया देने गया तो विपक्षी द्वारा किराया लेने से इनकार कर दिया। इसलिए वादी सं0-02 द्वारा उक्त किराया मनिऑडर के माध्यम से भेजा, परन्तु विपक्षी द्वारा लेने से इनकार कर दिया, जो मार्च 2014 को वापस आ गया। मार्च, अप्रैल और मई का मनिऑडर द्वारा भेजा गया किराया स्वीकार नहीं करने के कारण वापस आ गया। इसके बाद प्रतिमाह किराया मनिऑडर द्वारा भेजा जा रहा था, जिसे विपक्षी (मकान मालिक) द्वारा वापस करता गया। इधर वादी के पति की दुकान का छत खराब हो गया, जिसकी मरम्मत परमाश्यक हो गया। वादी सं0-01 विपक्षी (मकान मालिक) को कई बार मौखिक व दो बार लिखित रूप में छत मरम्मत हेतु अनुरोध किये। लेकिन मकान मालिक द्वारा छत मरम्मत हेतु कोई अनुमति नहीं मिली। विपक्षी सं0-02 के दुकान का किवाड़ फट जाने के कारण उसकी मरम्मत आवश्यक थी। नियमानुसार एक वर्ष में एक माह का किराया मात्र खर्च की कटौती करने का प्रावधान है। इसके लिए आवेदक सं0-01 के द्वारा निम्न न्यायालय में अपने दुकान का छत मरम्मत एवं किवाड़ मरम्मत हेतु अनुमति प्राप्त करने का अनुरोध किया गया। यह भी अनुरोध किया कि एक माह के किराया से अधिक जो खर्च मरम्मत में होगा उसे वादीगण अपने खर्च से वहन करेंगे। आवेदक सं0-02 का कहना है कि विपक्षी (मकान मालिक) दिनांक 31.07.2014 को किराया बढ़ाने हेतु कहें। वादी का कहना है कि इन्होंने माह जनवरी 2013 में किराया वृद्धि किये है। नियमानुसार तीन वर्ष के उपरांत 10 प्रतिशत किराया वृद्धि होगी, जो समय पर किरायेदार बढ़ा देंगे। परन्तु विपक्षी (मकान मालिक) नहीं मानें अंततः यह दावा करना पड़ा। अर्थात् यह मामला छत व किवाड़ मरम्मत की अनुमति नहीं देने, मनिऑडर से आवेदकगण द्वारा भेजा गया किराया विपक्षी मकान मालिक द्वारा वापस कर देने, लिखित आवेदन पर अनुमति नहीं देने तथा दिनांक 31.07.2014 को असमय किराया वृद्धि को लेकर है। जिसके लिए अनुमति हेतु आवेदकगण द्वारा अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज से आवेदन देकर अनुरोध किया गया। उक्त संदर्भ में विपक्षी द्वारा निम्न न्यायालय में कारण पृच्छा दाखिल करते हुए तर्क दिया गया कि प्रथम पक्ष सं0-01 एवं 02 के कभी किरायेदार नहीं रहे है। विवादित दुकान प्रथम पक्ष सं0-01 के पति को मासिक किराये पर दिया गया था, जिसका मासिक किराया कभी मनोहर बोगी भाड़ेदार के द्वारा समय पर नहीं दिया जाता था। उनके मरनोपरान्त भी उक्त दुकान का भाड़ा आज तक विपक्षी (मकान मालिक) को नहीं मिला है।	



उक्त विवादी परिसर काफी पुराना एवं जर्जर है जो कभी भी गिर सकता है। इस संबंध में नगर पालिका, साहेबगंज में दिनांक 19.07.2014 को मकान तोड़ने हेतु अनुमति प्राप्त करने के लिए एक आवेदन समर्पित की गयी, जो लंबित है। विपक्षी के द्वारा प्रतर्क है कि इस वाद में दिलीप कुमार बोगी को भी पक्षकार बनाया गया है। जबकि विवादी दुकान से उन्हें कोई लेना देना नहीं है। दिलीप कुमार बोगी कभी भी विपक्षी का किरायेदार नहीं रहे और न ही कभी विपक्षी को किराया दिया है। मनोहर लाल बोगी किरायेदार की मृत्यु के बाद दिलीप कुमार बोगी जबरन अपने आपको इस विवादित परिसर से जोड़कर अपना मतलब सिद्ध करना चाहते हैं, जिसकी अनुमति उन्हें नहीं दी जानी चाहिए। विवादित परिसर के संबंध में इन्हें कुछ कहने का कोई अधिकार नहीं है।

आगे विपक्षी के द्वारा मंजू अग्रवाल के विषय में तर्क दिया गया कि मंजू अग्रवाल अपने पति के मृत्योपरान्त आजतक विपक्षी को कोई किराया नहीं दिया है। इसलिए वह भी कानूनन डिफॉल्टर हो चुकी है तथा विवादी परिसर को बनवाने संबंधी आवेदन देने का हकदार नहीं है। चूंकि विवादी परिसर काफी पुराना और जर्जर है एवं मरम्मत से ठीक होने लायक नहीं है। इसलिए विपक्षी (मकान मालिक) मकान को तोड़ने की अनुमति नगर पालिका से मांगी जो अभी विचाराधीन है। ऐसी स्थिति में विवादी परिसर की मरम्मत की अनुमति दी जानी न्यायसंगत प्रतीत नहीं होता है। इसलिए आवेदकगण का उक्त आवेदन खारिज करने हेतु अनुरोध किया गया। विवादित परिसर का पुनर्निर्माण हेतु दुकान खाली करवाने संबंधी किरायेदार मंजू अग्रवाल को मकान मालिक की ओर से Legal Notice जारी किया गया।

अभिलेख के अवलोकन से यह भी ज्ञात हुआ कि निम्न न्यायालय ने पत्रांक 178/डी0बी0, दिनांक 11.12.2015 द्वारा साहेबगंज नगर परिषद से जाँच प्रतिवेदन की माँग की गयी है। उक्त अनुपालन में कार्यपालक पदाधिकारी, नगर परिषद, साहेबगंज अपने कार्यालय पत्रांक 1857/न0प0, दिनांक 11.12.2015 द्वारा निम्न न्यायालय को जाँच प्रतिवेदन उपलब्ध कराये है।

जाँच प्रतिवेदन में कार्यपालक पदाधिकारी, नगर परिषद, साहेबगंज के द्वारा संबंधित तहसीलदार श्री राकेश पासवान एवं कर दारोगा के द्वारा वांछित जाँच कराया गया। संबंधित तहसीलदार एवं कर दारोगा द्वारा प्रतिवेदित किया गया कि वार्ड नं0-07/12, होल्डिंग नं0-28 सा0-कुलीपाड़ा जाकर स्थलीय जाँच किया। जो नगर परिषद पंजी में श्री श्रवण कुमार पोद्दार, पिता-स्व0 रेखालाल पोद्दार के नाम से दर्ज है। उक्त होल्डिंग पर आवेदिका मंजू अग्रवाल पति-स्व0 मनोहर अग्रवाल व दिलीप कुमार बोगी, पिता-स्व0 बासुदेव बोगी का एक-एक दुकान किराया पर है, जिसमें मंजू अग्रवाल के दुकान का छत पूरी तरह से क्षतिग्रस्त है, जिसकी मरम्मत की आवश्यकता है। उक्त होल्डिंग पर दोनों दुकान किराया पर हैं।

दिनांक 25.07.2016 को प्रथम पक्ष दिलीप कुमार बोगी के द्वारा पूरक कथन समर्पित की गयी, जिसमें बतलाया गया कि किराया बाबु रेखालाल पोद्दार के नाम से नगर परिषद में दर्ज दुकान का किराया विपक्षी का बड़ा भाई संतोष कुमार पोद्दार वसूला करते थे। प्रमाण अभिलेख में उपलब्ध है।

रेखालाल पोद्दार के मरणोपरान्त उनके दो पुत्र क्रमशः संतोष कुमार पोद्दार एवं श्रवण कुमार पोद्दार के बीच दिनांक 10.02.2000 को बँटवारा हो गया। बँटवारा में उक्त होल्डिंग श्री श्रवण कुमार पोद्दार के हिस्से में आ गया। दिनांक 15.07.2014 को श्री श्रवण कुमार पोद्दार पिता स्व0 रेखालाल पोद्दार के नाम से नामांतरण हो गया। छाया प्रति अभिलेख में संलग्न। बँटवारा के 16 वर्ष व्यतीत हो गया परन्तु विपक्षी कोई दावा नहीं किया अब प्रथम पक्ष मरम्मत करने हेतु अनुरोध करता है तो विपक्षी बहाना बनाता है। इसलिए प्रथम पक्ष मरम्मत कराने हेतु आदेशित करने का अनुरोध करता है। आवेदन के साथ नगर परिषद द्वारा जाँच प्रतिवेदन, भाड़ा भुगतान की गयी रसीद, की छाया प्रति दुकान परिसर का फोटोग्राफ एवं अन्य दस्तावेजों की छाया प्रति संलग्न हैं।

आदेश की क्रमांक एवं तिथि	आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश गई का
--------------------------	---------------------------------	------------

4

अतः निम्न न्यायालय में विद्वान अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज द्वारा पक्षकारों को सुनने एवं झारखण्ड मकान (पट्टा किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम की धारा-19(ग) के तहत वादी सं०-02 के विरुद्ध दिनांक 20.08.2016/02.11.2016 को दुकान से निष्कासन आदेश पारित किया गया।

इस न्यायालय में उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुना। उनके द्वारा समर्पित कागजातों एवं निम्न न्यायालय का अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि विषयगत परिसर का मरम्मत आवश्यक है, जो एक माह का भाड़ा से पूर्ण रूपेण मरम्मत कार्य सम्पन्न नहीं हो सकेगा। जैसा कि उत्तरवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा निम्न न्यायालय में उल्लेख किया गया है कि नगर परिषद, साहेबगंज के निम्न न्यायालय में पत्रांक 1857/न०५०, दिनांक 11.12.2015 में प्रश्नगत दुकान का छत मरम्मत एवं दूसरा दुकान का किवाड़ मरम्मत की आवश्यकता संबंधी प्रतिवेदन हैं। प्रतिवेदित है।

अतः उपरोक्त तथ्यों पर सम्यक विचारोपान्त अपीलार्थी के आवेदन को अस्वीकृत करते हुए विज्ञ अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज द्वारा पारित आदेश को यथावत रखते हुए Jharkhand Building Lease, Rent Eviction Control Act-2011 की धारा-16 के उपधारा-1 "Every landlord shall carry out the repairs which he is bound under any law, contract or customer to make a building in possession of a tenant" के अनुसार अपीलार्थीगण को आदेश दिया जाता है कि एक सप्ताह के अन्दर मकान खाली करके मकान मालिक को सौंप दें एवं मकान मालिक को आदेश दिया जाता है कि मकान मरम्मत एवं रंग-रोगण कराने के पश्चात न्यायालय को सूचित करें।

पारित आदेश से उभय पक्षों को अवगत करावें। अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज को मूल अभिलेख वापस भेजें। वाद की कार्यवाही समाप्त की जाती है।
लेखापित एवं संशोधित।

उपायुक्त
साहेबगंज।

उपायुक्त
साहेबगंज।

ज्ञापांक 181/डी०बी०, साहेबगंज, दिनांक 03.06.2022

प्रतिलिपि:- मंजू अग्रवाल, पति-स्व० मनोहर बोगी/दिलीप बोगी, पिता-स्व० बासुदेव अग्रवाल, सा०-चौकबाजार, थाना-साहेबगंज नगर, जिला-साहेबगंज को सूचनार्थ प्रेषित।

प्रभारी पदाधिकारी,
जिला विधि शाखा,
साहेबगंज।

ज्ञापांक 181/डी०बी०, साहेबगंज, दिनांक 03.06.2022

प्रतिलिपि:- अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज को उनके एच०आर० वाद सं० 01/2015 (मंजू अग्रवाल -बनाम- श्रवण कुमार पोद्दार) से संबंधित मूल अभिलेख वापस भेजते हुए सूचनार्थ प्रेषित।
अनुलग्नक:- यथोक्त।

प्रभारी पदाधिकारी,
जिला विधि शाखा,
साहेबगंज।