

आदेश का क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कारवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख के साथ।
------------------------------	--------------------------------	---

1

2

3

1

<p>08 26.09.2023</p>	<p style="text-align: center;">न्यायालय उपायुक्त, राँची</p> <p style="text-align: center;"><u>जे० बी० सी० अपील वाद सं०-58 आर० 15 / 2022-23</u></p> <p>कौशर खान, पिता स्व० यासिन खान, निवासी - बरियातु, थाना-बरियातु जिला-राँची अपीलकर्ता</p> <p style="text-align: center;">बनाम</p> <p>मंसूर अली उर्फ बंगाली, पिता स्व० पंचु खान, निवासी फर्स्ट स्ट्रीट हिन्दपीढ़ी, थाना-हिन्दपीढ़ी, जिला- राँची उत्तरवादी</p> <p style="text-align: center;">आदेश</p> <p>प्रस्तुत अपील अपीलकर्ता/कौशर खान ने झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम 2011 की धारा-36 के अन्तर्गत विद्वान भवन नियंत्रक - सह - अनुमण्डल दण्डाधिकारी, सदर, राँची के द्वारा जे० बी० सी० वाद सं० 46/2018 में दिनांक 03.11.2022 पारित आदेश के विरुद्ध दायर किया गया, जिसके अन्तर्गत विद्वान भवन नियंत्रक - सह - अनुमण्डल दण्डाधिकारी, सदर, राँची ने झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम 2011 की धारा-19 (1) (ब) एवं (क) के तहत अपीलकर्ता द्वारा मौजा हिन्दपीढ़ी के प्लॉट सं० 1010 एवं 1011, हो० नं० 0260000960000A2 रकबा 21 कडी भूमि पर निर्मित चार कमरा, एक बरामदा एवं एक कोर्ट यार्ड सम्मिलित भवन से उत्तरवादी के निष्कासन हेतु दायर उपरोक्त वाद में उभय पक्ष के मध्य भवन मालिक (Landlord) एवं किरायेदार (Tenant) का संबंध स्थापित नहीं होने एवं उक्त वाद संधारणीय नहीं होने के कारण खारिज कर दिया।</p> <p>पूर्व में भी उपरोक्त जे० बी० सी० वाद सं० 46/2018 में विद्वान भवन नियंत्रक - सह - अनुमण्डल दण्डाधिकारी, सदर, राँची ने आदेश दिनांक 16.03.2021 के द्वारा उभय पक्ष के मध्य भवन मालिक एवं किरायेदार का संबंध स्थापित नहीं होने के कारण उक्त वाद को खारिज कर दिया था।</p>	
--------------------------	---	--



आदेश का क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर लगी गई कारवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख के साथ।
1	2	3

2

अपीलकर्ता ने उपरोक्त आदेश दिनांक 16.03.2021 के विरुद्ध अधोहस्ताक्षरी के न्यायालय में जे० बी० सी० अपील वाद सं० 1 आर० 15/2021-22 दायर किया था, जिसमें पारित आदेश दिनांक 07.07.2021 के द्वारा विद्वान भवन नियंत्रक - सह - अनुमण्डल दण्डाधिकारी, सदर, रॉंची के आदेश दिनांक 16.03.2021 को अपास्त कर दिया गया तथा भवन मालिक एवं किरायेदार के स्थापित संबंध के आलोक में स्वच्छ आदेश पारित करने के निदेश के साथ प्रतिप्रेषित कर दिया एवं तत्पश्चात् विद्वान भवन नियंत्रक - सह - अनुमण्डल दण्डाधिकारी, सदर, रॉंची ने आदेश दिनांक 03.11.2022 के द्वारा पुनः उपरोक्त वाद में उभय पक्ष के मध्य भवन मालिक (Landlord) एवं किरायेदार (Tenant) का संबंध स्थापित नहीं होने एवं उक्त वाद संघारणीय नहीं होने के कारण खारिज कर दिया।

अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता के अनुसार - अपीलकर्ता के पिता मो० यासिन खान ने उपरोक्त मौजा हिन्दपीढ़ी के प्लॉट सं० 1010 रकबा 02 कड़ी एवं 1011 रकबा 19 कड़ी कुल रकबा 21 कड़ी भूमि नादिर खान पिता रजब खान द्वारा निष्पादित निबंधित डीड सं० 6947 दिनांक 27.04.1974 के द्वारा उक्त भूमि प्राप्त किया है। यासिन खान के द्वारा उक्त भूमि पर चार कमरा, एक बरामदा का निर्माण करवाया तथा उक्त कमरा, बरामदा को कोर्ट यार्ड समेत मौखिक तौर पर उत्तरवादी को रू० 500/- मासिक किराये पर दिया था। उत्तरवादी के द्वारा माह-दर-माह किराया का भुगतान किय जाता था। यासिन खान के मृत्यु के बाद उत्तरवादी, अपीलकर्ता को मासिक किराये का भुगतान करने लगे। तत्पश्चात् उत्तरवादी के द्वारा मासिक किराये में वृद्धि कर प्रतिमाह रू० 1000/- की दर किराया का भुगतान जून 2014 तक किया गया। उत्तरवादी के द्वारा अगस्त 2014 से अपीलकर्ता को मासिक किराये का भुगतान करना बंद कर दिया गया। अपीलकर्ता के द्वारा उत्तरवादी से किराया के भुगतान हेतु अनेकों बार अनुरोध किया गया, परन्तु उत्तरवादी के द्वारा किराये का भुगतान नहीं किया गया। तत्पश्चात् अपीलकर्ता ने उत्तरवादी को अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 12.06.2018 को कानूनी नोटिस भेजा, परन्तु उनके द्वारा ना तो

आदेश का क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कारवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख के साथ।
1	2	3

किराये का भुगतान किया गया और न ही उनके द्वारा प्रश्नगत परिसर को खाली ही किया गया। अपीलकर्ता के द्वारा जब बकाया किराया की मॉग की गई तो उत्तरवादी ने व्यवहार न्यायालय में स्वत्व वाद सं० 108/2018 दायर किया, जिसमें उन्होंने यह स्वीकार किया कि वे प्रश्नगत परिसर के किरायादार हैं, इसलिए उनके दखल को संरक्षित किया जाए। उक्त स्वत्व वाद में विद्वान मुंसिफ रॉची ने दिनांक 13.12.2018 को निम्नलिखित न्यायादेश पारित किया गया:-

"Hence during the course of the first hearing and on the basis of admission as discussed above, it is hereby ordered and declared that plaintiff is the tenant in respect of the suit premises. It is also directed that defendants are restrained from forcibly evicting the plaintiff from the suit premises except in accordance with law as provided for eviction of tenant."

उत्तरवादी ने विद्वान निम्न न्यायालय में स्वयं उभय पक्ष के मध्य मकान मालिक एवं किरायादार के संबंध को स्वीकार किया है। उनके द्वारा अपने गवाही के पारा 1 में यह स्वीकार किया है कि वे अपीलकर्ता के किरायादार हैं तथा विवादी मकान सह भूमि पर किरायेदार की हैसियत से रहते आ रहे हैं। उन्होंने मकान का किराया वादी (अपीलकर्ता) तथा उनके रिश्तेदार को बराबर अदा करते चला आ रहे हैं। उनके ओर से उपस्थित गवाह कलीमुद्दीन खां ने भी कंडिका 22 में स्वीकार किया है कि उत्तरवादी तकरारी जायदाद पर बतौर किरायादार रह रहे हैं। उन्होंने कंडिका 18 में स्वीकार किया है मंजूर अली, कैशर खान को किराया नहीं दे रहा है, इसलिए केस किया है। उत्तरवादी के गवाह तबारक हुसैन ने अपने गवाही के कंडिका 14 में यह स्वीकार किया है कि मंसूर अली, तकरारी सम्पति के किरायादार हैं।

उत्तरवादी का यह दावा कि उन्हें नादीर खान के द्वारा उक्त भूमि वर्ष 1987 ई० में उन्हें किराया पर दिया गया था बिल्कुल गलत एवं बेबुनियाद है, क्योंकि नादीर खान के द्वारा दिनांक 27.04.1974 उक्त भूमि यासिन खान को हस्तांतरित कर दिया था।

अपीलकर्ता बेरोजगार हैं तथा उन्हें निजी आवश्यकता एवं रोजगार के लिए प्रश्नगत परिसर की आवश्यकता है।

आदेश का क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कारवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख के साथ।
1	2	3

उत्तरवादी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता के अनुसार - अपीलकर्ता के दादा, नादिर खान प्रश्नगत सम्पत्ति के मूल मालिक थे, जिन्होंने उत्तरवादी को वर्ष 1987 में खाली भूमि रु० 400/- प्रतिमाह की दर आवासीय मकान निर्माण की अनुमति के साथ किराया पर दिया था। उत्तरवादी के द्वारा लगभग 300 वर्गफीट भूमि पर दो कच्चा मकान बनाया, तथा उक्त भूमि का मासिक किराया नादिर खान को भुगतान करते रहें एवं उत्तरवादी अपने नाम से उक्त सम्पत्ति का बिजली बिल एवं नगर निगम को टैक्स का भुगतान नियमित तौर पर किया गया है। उपरोक्त तथ्य से यह साबित होता है कि नादिर खान के द्वारा उत्तरवादी को प्रश्नगत भूमि वर्ष 1987 ई० में किराये पर दिया गया था, जिसपर मकान का निर्माण उत्तरवादी के द्वारा किया गया है। उभय पक्ष के मध्य किरायादार एवं मकान मालिक का कोई संबंध नहीं है। नादिर खान अपने पिछे दस पुत्र सफी खान, रफिक खान, सिद्धिक खान, यासिन खान, कलीमुद्दीन खान, हमिद खान, तबारक खान, वसीर खान, समसुद्दीन खान समीम खान एवं पुत्री नईमा खातुन छोड़ स्वर्गवास हो गये, जो उक्त नादिर खान के द्वारा छोड़ी गई सम्पत्ति के संयुक्त हकदार एवं स्वामी हुए। पारिवारिक सहमति के तहत उक्त भूमि का किराया यासिन खान प्राप्त करने के लिए अधिकृत किए गये। तत्पश्चात् उत्तरवादी, उक्त भूमि का किराया यासिन खान को अदा करने लगे। कालान्तर उक्त भूमि का किराया बढ़ाकर रु० 800/- प्रतिमाह किया गया। तत्पश्चात् उत्तरवादी के द्वारा उक्त भूमि का किराया यासीन खान को आजीवन भुगतान किया गया।

उत्तरवादी के पुत्र सैफ अली ने नादिर खान के पुत्र कलीमुद्दीन खान एवं तबारक हुसैन से उक्त भूमि मध्ये 300 वर्गफीट एवं उसपर निर्मित कच्चा मकान को निबंधित डीड सं० 4292 दिनांक 22.07.2017 के द्वारा हस्तांतरित कर दिया। इसलिए उत्तरवादी उक्त सम्पत्ति के किरायेदार नहीं रहें, बल्कि वे प्रश्नगत सम्पत्ति के मालिक हैं तथा इस वाद में एक आवश्यक पक्षकार भी है एवं उनकी उपस्थित इस वाद में अनिवार्य है।

उपरोक्त हस्तान्तरण के पश्चात उत्तरवादी के पुत्र सैफ अली के



आदेश का क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कारवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख के साथ।
1	2	3

द्वारा व्यवहार न्यायालय में अपीलकर्ता वैगरह के विरुद्ध स्वत्व वाद सं० 286/2018 दायर किया। उक्त वाद वर्तमान में प्रतिवादी की उपस्थिति हेतु लंबित चला आ रहा है।

उत्तरवादी के द्वारा व्यवहार न्यायालय में स्वत्व वाद सं०-108/2018 दायर किया गया, जिसमें माननीय न्यायालय के द्वारा पारित न्यायादेश एवं डिक्री के अनुसार उत्तरवादी को प्रश्नगत भूमि से जबरन बेदलख करने से रोका गया है।

उभय पक्ष की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता का सुना। अभिलेख के समग्र अवलोकन से विदित होता है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने उभय पक्ष के अभिवचन के आधार पर निम्नलिखित वाद बिन्दु (Issues) का निर्धारित किया गया है

- 1- Is the suit as framed maintainable ?
- 2- Has the plaintiff valid cause of action for the suit ?
- 3- Is there any relationship of landlord and tenant between the plaintiff and defendant?
- 4- Whether the defendant has defaulted in payment of rent since August 2014 ?
- 5- Whether the defendant is liable to pay arrear of rent since June 2015 at the rate of Rs 1000/- per month up to June 2018 and thereafter?
- 6- Whether suit property is required for the plaintiff to meet his bonafide requirement?
- 7- Whether the plaintiff is entitled for a decree for eviction of defendant property?
- 8- To what relief or reliefs is the plaintiff entitled for?

प्रस्तुत मामले के निष्पादन हेतु उपरोक्त वाद बिन्दुओं में से वाद बिन्दु सं० 3, क्या उभय पक्ष के मध्य किरायादार एवं मकान मालिक का संबंध है? का निर्धारण सबसे महत्वापूर्ण है। विद्वान विचारण न्यायालय के द्वारा उक्त वाद बिन्दु का निर्धारण अपीलकर्ता के खिलाफ किया गया है। उक्त वाद बिन्दु निर्धारित करने के क्रम में विद्वान विचारण न्यायालय के द्वारा आयोजित किया गया है कि उभय पक्ष के मध्य मकान मालिक एवं किरायेदार का संबंध स्थापित नहीं होता है।

आदेश का क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कारवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख के साथ।
1	2	3

	<p>झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम 2011 की धारा 2 (जी०) के अनुसार मकान मालिक से अभिप्राय – "Landlord" means the owner of the building and includes a person who for the time being is receiving or is entitled to receive the rent of the building, whether on his own account or on behalf of another, or as an agent, trustee, executor, administrator, receiver, guardian or whoever so receives the rent, or entitled to receive the rent, if the building were let to a tenant.</p> <p>उपरोक्त प्रावधान अनुसार आवासीय स्वामी से आशय है किसी किरायेदार को किराये पर दिये गये भवन का स्वामी एवं ऐसे व्यक्ति जो स्वतः के लिए किराया प्राप्त कर रहा हो अथवा अभिकर्ता न्यासी, कार्यपालक प्रशासक, प्रापक/अदाता या किसी अन्य रूप में किराया प्राप्त करने के लिए अधिकृत हो। उत्तरवादी के द्वारा स्वयं स्वीकार किया गया है कि वे इस वाद में प्रतिवादी किरायादार है तथा विवादी मकान सह भूमि पर किरायेदार के हैसियत से 30-32 वर्षों से रहते आ रहे हैं तथा मकान का किराया वादी (अपीलकर्ता) तथा उनके रिश्तेदार अन्य मकान मालिक को मकान किराया बराबर बिना उजरदारी के अदा करते चले आ रहे हैं। स्वत्व वाद सं० 108/2018 में भी उत्तरवादी ने यह स्वीकार किया है कि वे प्रश्नगत परिसर के किरायादार है तथा वे प्रश्नगत परिसर का किराया यासिन खान को अदा करते थे तथा यासिन खान के मृत्यु के उपरान्त वे उक्त परिसर का किराया कौशर खान को किया करते थे। उक्त स्वत्व वाद में विद्वान मुंसिफ रॉची ने दिनांक 13.12.2018 को पारित न्यायादेश के द्वारा यह घोषित किया है उत्तरवादी, अपीलकर्ता एवं उनके अन्य सह-हिस्सेदारों के किरायादार है। उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता प्रश्नगत परिसर के किराया प्राप्त करने के अधिकारी है। अतः उभय पक्ष के मध्य मकान मालिक एवं किरायादार के संबंध स्थापित होता है एवं यह वाद संघारणीय है।</p> <p>झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम 2011 के अन्तर्गत निष्कासन हेतु अन्य वाद बिन्दु अर्थात् Whether the defendant has defaulted in payment of rent since August 2014 ? का निर्धारण किया जाना आवश्यक है। इस संबंध में विदित है कि उत्तरवादी</p>	
--	---	--



आदेश का क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कारवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख के साथ।
1	2	3


यह साबित में विफल रहे हैं कि उनके द्वारा अगस्त 2014 के उपरान्त किराया का भुगतान नियमित तौर पर किया गया है। उनके द्वारा प्रस्तुत गवाह क्लीमुद्दीन खां ने अपने गवाही के कंडिका 18 में स्पष्ट किया है कि मंजूर अली, कौशर खान को किराया नहीं दे रहा है, इस लिए उनके द्वारा केंस किया गया है।


उपरोक्त विवेचना से स्पष्ट है कि उत्तरवादी के द्वारा प्रश्नगत परिसर का किराया काफी लम्बे अरसे से नहीं किया गया है फलस्वरूप वे प्रश्नगत परिसर से निष्कासित के लिए दायी है।

अतः यह अपील वाद स्वीकृत किया जाता है तथा विद्वान भवन नियंत्रक - सह - अनुमण्डल दण्डाधिकारी, सदर, राँची के द्वारा जे० बी० सी० वाद सं० 46/2018 में दिनांक 03.11.2022 पारित आदेश निरस्त किया जाता है तथा उत्तरवादी को यह निदेश दिया जाता है कि वे प्रश्नगत परिसर को इस आदेश पारित होने से 15 दिनों के भीतर खाली कर उसका दखल अपीलकर्ता को सौंप दे तथा साथ ही साथ उत्तरवादी को यह आदेश दिया जाता है कि वे इन पंद्रह दिनों के भीतर अपीलकर्ता को अगस्त 2014 के उपरान्त का कुल बकाया किराया राशि का एक मुश्त भुगतान करना सुनिश्चित करे। उत्तरवादी के द्वारा ऐसा नहीं करने पर अपीलकर्ता विद्वान किराया नियंत्रक - सह - अनुमण्डल दण्डाधिकारी के समक्ष उपरोक्त आदेश के कार्यान्वयन हेतु धारा 39 के अन्तर्गत आवेदन समर्पित कर सकते है।

इस आदेश की प्रति भवन किराया नियंत्रक - सह - अनुमण्डल पदाधिकारी, सदर, राँची को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित करे।

लेखापित एवं संशोधित


उपायुक्त
राँची


उपायुक्त
राँची