

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>17 26.09.2023</p>	<p style="text-align: center;">न्यायालय उपायुक्त, राँची</p> <p style="text-align: center;"><u>जे० बी० सी० अपील वाद सं०-10 आर० 15 / 2022-23</u></p> <p>सुभाष कुमार चौधरी पिता स्व० अनन्त राम चौधरी निवासी बड़ालाल स्ट्रीट, अपर बजार, पोस्ट जी०पी०ओ०, थाना कोतवाली, जिला राँची अपीलकर्ता</p> <p style="text-align: center;">बनाम</p> <p>श्रवण कुमार पिता सुरेन्द्र नाथ दुबे निवासी अनन्त टॉवर, रातु रोड, पोस्ट हेहल, जिला राँची उत्तरवादी</p> <p style="text-align: center;">आदेश</p> <p>प्रस्तुत अपील अपीलकर्ता 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 40/2019 में दिनांक 06.09.2019 पारित अंतरिम आदेश के खिलाफ दायर किया गया है, जिसके अन्तर्गत विद्वान भवन नियंत्रक - सह - अनुमण्डल दण्डाधिकारी, सदर, राँची ने अपीलकर्ता के द्वारा झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम 2011 की धारा 27 के तहत बकाया किराया भुगतान हेतु समर्पित आवेदन दिनांक 02.08.2019 को खारिज कर दिया।</p> <p>अपीलकर्ता ने उपरोक्त आदेश के खिलाफ माननीय उच्च न्यायालय में W.P. (C) No.-5434 of 2021 दायर किया था, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने दिनांक 10.05.2022 को निम्नलिखित आदेश पारित किया गया "Since the order dated 06.09.2019 is not the final order passed in J.B.C. Case No. 40/2019, rather it is an interim order passed under Section 27 of the Act, 2011 during pendency of the said case, this Court is of the view that the petitioner has got alternative/statutory/efficacious remedy of preferring appeal under Section 36 of the Act, 2011 before the Deputy Commissioner, Ranchi</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

against the impugned order dated 06.09.2019 passed by the respondent No.2. This Court is thus not inclined to entertain the present writ petition at this stage and the same is accordingly dismissed as not maintainable."

विगत तिथि को उत्तरवादी के द्वारा आवेदन समर्पित कर समय की माँग की गई, जिसे अस्वीकृत किया गया। अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता को सुनने के पश्चात् उत्तरवादी के द्वारा दाखिल कारण पृच्छा पर विचार करते हुए इस अपील वाद अंतिम आदेश पारित किया जा रहा है।

अपीलकर्ता की ओर से लिखित बहस समर्पित किया गया, जो अभिलेखाबद्ध है। अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता के अनुसार— अपीलकर्ता के द्वारा प्रश्नगत परिसर उत्तरवादी को लीज डीड के द्वारा नियत अवधि अर्थात् दिनांक 01.07.2014 से 30.06.2017 तक के लिए रु० 11,000/- मासिक किराये पर दिया गया था। लीज डीड में वर्णित नियत अवधि के समाप्त होने के बाद उत्तरवादी धारा 19 (1) (ई०) में वर्णित प्रावधान के अन्तर्गत परिसर खाली के उसे अपीलकर्ता को सौंपने के लिए उत्तरदायी है। लीज अवधि समाप्त होने के उपरान्त भी उत्तरवादी प्रश्नगत परिसर में बने हुए है एवं उनके द्वारा जनवरी 2019 से अद्यतन मासिक किराये का भुगतान नहीं किये है। अपीलकर्ता के द्वारा विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष दिनांक 02.08.2019 को झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम 2011 की धारा 27 के तहत बकाया किराया भुगतान कराने की प्रार्थना के साथ एक आवेदन समर्पित किया गया। जिसके जवाब में उत्तरवादी के द्वारा कहा गया कि उन्होंने दिनांक 31.03.2017 एवं 30.06.2017 को अपीलकर्ता को कुल रु० 8,00,000/- का भुगतान किया है, इसलिए उन्हें जनवरी 2019 से वाद के निष्पादन तक किराया भुगतान करने का छुट प्रदान किया जाए। विद्वान किराया नियंत्रक – सह – अनुमण्डल दण्डाधिकारी, सदर, रॉंची ने आदेश दिनांक 06.09.2019 द्वारा अपीलकर्ता के द्वारा धारा 27 के अन्तर्गत दाखिल आवेदन का खारिज कर दिया। विद्वान विचारण न्यायालय के द्वारा अपीलकर्ता द्वारा दायर

2

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

उक्त आवेदन को वाद के अंतिम निष्पादन के समय गुण दोष के आधार पर निर्णय लेना संबंधी आदेश पारित किया गया है। अपीलकर्ता के द्वारा विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष उपरोक्त आदेश दिनांक 06.09.2019 को रिकॉल करने का अनुरोध किया गया था, जिसे विद्वान न्यायालय ने आदेश दिनांक 06.04.2021 के द्वारा खारिज कर दिया। उपरोक्त आदेश के खिलाफ अपीलकर्ता ने माननीय उच्च न्यायालय में W.P. (C) No.-5434 of 2021 दायर किया था, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने आदेश दिनांक 10.05.2022 द्वारा अपीलकर्ता को प्रस्तुत अपील दायर करने के निदेश के साथ खारिज कर दिया।

अपीलकर्ता एवं उत्तरवादी के मध्य मकान मालिक एवं किरायादार का संबंध स्थापित है तथा उससे उत्तरवादी को कोई आपत्ति नहीं है। यह भी स्वीकृत तथ्य हो कि प्रश्नगत परिसर का अंतिम किराया रू० 11,000/- प्रति माह की दर से भुगतान किया गया था। अतः झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम 2011 की धारा 27 के अनुसार बकाया किराया राशि के भुगतान किये जाने संबंधी आदेश पारित करने में कोई अवरोध नहीं है।

उत्तरवादी के अनुसार - जे० बी० सी० वाद सं० 40/2019 की कार्यवाही वर्ष 2019 से लंबित है। अपीलकर्ता के द्वारा अपने पक्ष में गवाही प्रस्तुत किया गया है तथा वर्तमान में उक्त वाद उत्तरवादी के गवाही हेतु लंबित है। अपीलकर्ता, उत्तरवादी से दिनांक 31.03.2017 को रू० 7,50,000/- एवं दिनांक 30.06.2017 को रू० 50,000/- कुल-रू० 8,00,000/- नकद बतौर सुरक्षित जमा प्राप्त कर चुके हैं एवं लीज को आगे बढ़ाने हेतु सहमत हुए एवं साथ ही साथ मासिक किराया रू० 11,000/-में कोई वृद्धि नहीं किये जाने हेतु भी सहमत हुए एवं इस प्रकार अपीलकर्ता ने उत्तरवादी को माह-दर-माह किरायेदारी जारी रखने की अनुमति प्रदान किया तदनुसार अपीलकर्ता ने उत्तरवादी से दिनांक 01.07.2017 से दिसम्बर 2018 तक रू० 11,000/- रू० के दर से मासिक किराया स्वीकार किया गया। इसलिए अपीलकर्ता के नियत अवधि में लीज समाप्त होने संबंधी किया गया दावा बिल्कुल गलत 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

4

अपीलकर्ता ने जनवरी 2019 से जानबुझ कर उत्तरवादी को defaulter घोषित किये जाने के नियती से मासिक किराया स्वीकार करना बंद कर दिया। उत्तरवादी के द्वारा मनी ऑर्डर से किराया भेजा जाता रहा, लेकिन अपीलकर्ता के द्वारा उसे स्वीकार नहीं किया गया। उत्तरवादी के द्वारा जब तक सुरक्षित जमा मद में भुगतान की गई उपरोक्त राशि अर्थात रु० 8,00,000/- का समायोजन मासिक किराये से नहीं हो जाता तब तक उन्हें मासिक किराया देने को नहीं कहा जा सकता है।

अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता को सुना। अभिलेख के अवलोकन से विदित होता है कि विद्वान विचारण न्यायालय के द्वारा आयोजित किया गया है कि उत्तरवादी के द्वारा अपीलकर्ता को सुरक्षित जमा राशि दिये जाने का दावा एवं लीज समाप्ति पर किराया दिये जाने का दावा पर साक्ष्यों एवं गवाहों के गुजरने के बाद ही निष्कर्ष पर पहुँचा जा सकता है। ऐसी स्थिति में अपीलकर्ता द्वारा धारा-27 के तहत समर्पित आवेदन पत्र पर तत्काल निर्णय नहीं लिया जा सकता है। बकाया किराया पर निर्णय बाद के अंतिम निष्पादन के समय ही लिया जाना समीचिन प्रतीत होता है।

उपरोक्त वर्णित आदेश के अवलोकन से प्रतीत होता है कि विद्वान निम्न न्यायालय के द्वारा झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम 2011 की धारा-27 में वर्णित प्रावधान पर विचार नहीं किया गया। उक्त अधिनियम के धारा 27 के अनुसार- *If, in a suit for recovery of possession of any building, the tenant contests the suit as regards claim for eviction, the landlord may move an application at any stage of the suit for order on the tenant to deposit rent month by month at a rate at which it was last paid and also subject to the law of limitation, the arrears of rent, if any, and the Controller after giving opportunity to the parties to be heard, may make an order for deposit of rent month by month at such rate as may be determined and the arrears of rent, both before or after the institution of the suit if any and on failure of the tenant to deposit the arrears of rent within fifteen*

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

days of the date of order or the rent at such rate for any month by fifteenth day of the next following month; the Controller shall order the defence against eviction to be struck off and the tenant to be placed in the same position as if he had not defended the claim to eviction and further, the Controller shall not allow the tenant to cross-examine the landlord's witnesses.

उपरोक्त प्रावधान से स्पष्ट है कि धारा 27 के अन्तर्गत वाद के किसी भी चरण में बकाया किराया राशि की माँग कर सकते हैं किरायेदार निष्कासन के लिए दावा-विषयक मुकदमे का प्रतिवाद करता हों, तो मकान मालिक मुकदमे के किसी भी चरण पर किरायेदार को माह-दर-माह वह किराया, जो उस दर पर हो जो कि पिछली बार दिया गया था, जमा करने के आदेश के लिए, और परिसीमन के कानून के अधीन रहते हुए, किराये के बकाया को, जमा करने के आदेश के लिए, आवेदन प्रस्तुत कर सकता है। नियंत्रक, सुनवाई के लिए पक्षकारों को अवसर देने के बाद, किराये को, ऐसी दर पर, जो निर्दिष्ट की जाये, माह-दर-माह जमा किये जाने के लिए, आदेश कर सकता है और वाद प्रारम्भ होने के पहले या बाद में, किराये के बकाया को, यदि कोई हो, को जमा किये जाने के लिए, आदेश कर सकता है। ऐसी स्थिति में विद्वान निम्न न्यायालय के द्वारा अपीलकर्ता के आवेदन पर तत्काल निर्णय नहीं लिए जाने संबंधी आदेश सही प्रतीत नहीं होता है। यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नगत परिसर का पिछली बार दिया गया किराया रु० 11,000/- प्रतिमाह है तथा उत्तरवादी के द्वारा यह भी स्वीकार किया गया है कि अपीलकर्ता ने जनवरी 2019 से किराया प्राप्त नहीं किया है, अर्थात् प्रथम दृष्टया यह प्रतीत होता है जनवरी 2019 से किराया बकाया 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 40/2019 में दिनांक 06.09.2019 पारित अंतरिम आदेश निरस्त करते हुए उत्तरवादी को यह निदेश दिया जाता है कि वे इस आदेश के 15 दिनों के अन्दर, अपीलकर्ता को जनवरी 2019 से रु०



अनुसूची 14 - फारम सं0 563

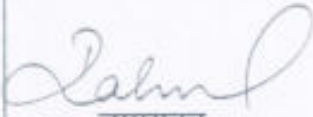
आदेश का क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कारवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख के साथ।
1	2	3

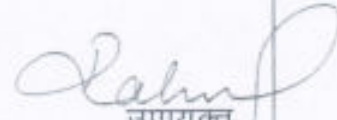
6

11,000/- प्रति माह की दर से बकाया किराया राशि का भुगतान करे नहीं तो उनका बचाव (Defense) को स्टूक ऑफ कर दिया जायेगा। विद्वान विचारण न्यायालय को यह निदेश दिया जाता है कि वे उत्तरवादी के द्वारा अपीलकर्ता को सुरक्षित जमा राशि दिये जाने का दावा एवं लीज समाप्ति पर किराया दिये जाने का दावा पर निर्णय साक्ष्यों, एवं गवाहों के गुजरने के बाद अंतिम आदेश पारित करते समय लें।

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