अनुसूची 14 – फारम सं0 563

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

1

न्यायालय उपायुक्त, रॉची

08
01.07.23

जे० बी० सी० अपील वाद सं0 85 आर० 15/2022–23

रामजतन रजक पिता स्व० विष्णु राम रजक

निवासी गोन्दा टाउन, थाना गोन्दा, जिला रॉची .... अपीलकर्त्ता

बनाम

नूर जहॉ बेगम पिता स्व० अब्दुल हमीद

प्रोपराइटर ए–वन ओटोमोबाईलस्

शोरूम हीरो मोटरसाईकल, कॉके रोड,

सी०एम०पी०डी०आई०, थाना गोन्दा, जिला रॉची .... उत्तरवादी

आदेश

प्रस्तुत अपील अपीलकर्त्ता ने विद्वान भवन किराया नियंत्रक – सह – अनुमण्डल पदाधिकारी, सदर, रॉची द्वारा जे० बी० सी० वाद सं० 59/2017 मे पारित आदेश दिनांक 14.12.2022 के विरूद्ध दायर किया है, जिसके अन्तर्गत विद्वान भवन किराया नियंत्रक – सह – अनुमण्डल पदाधिकारी, सदर, रॉची ने अपीलकर्त्ता द्वारा दिनांक 13.04.2022 को Order XVIII Rule 17 R/w Section 151 of the C.P.C.के तहत समर्पित आवेदन को अस्वीकृत कर दिया।

अपीलकर्त्ता की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता के अनुसार – अपीलकर्त्ता ने उपरोक्त जे०बी०सी० वाद सं० 59/2017 Jharkhand Building (Lease, Rent & Eviction) Control Act की धारा 19 (1) (c) (d) (e) के तहत्त प्रश्नगत् परिसर से उत्तरवादी के निस्कासन हेतु दायर किया है। अपीलकर्त्ता द्वारा उक्त वाद मे कुल 4 गवाह प्रस्तुत किये है, जिसके उपरान्त विद्वान भवन किराया नियंत्रक, रॉची ने अपीलकर्त्ता के गवाही को दिनांक 26.07.2019 को बंद कर दिया। अपीलकर्त्ता ने उक्त आदेश दिनांक 26.07.2019 को रिकॉल करने के प्रार्थना के साथ एक आवेदन समर्पित किया, जिसे विद्वान

अनुसूची 14 – फारम सं0 563

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

किराया नियंत्रक, रॉची ने आदेश दिनांक 16.08.2019 को अस्वीकृत कर दिया। अपीलकर्त्ता ने उक्त आदेश के खिलाफ अद्योहस्ताक्षरी के न्यायालय मे जे० बी० सी० अपील वाद सं० –29 आर० 15/2019–20 दायर किया था, जिसमे दिनांक 18.10.2019 द्वारा उक्त वाद को निम्नलिखित निदेश के साथ विद्वान निम्न न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर दिया:– "to hear the petitioner Ramjatan Rajak and allow PW_4 to be cross examined"

इस न्यायालय द्वारा उक्त वाद को प्रतिप्रेषित किये जाने के उपरान्त विद्वान निम्न न्यायालय ने आपने आदेश दिनांक 16.08.2019 को रिकॉल कर लिया, परन्तु उत्तरवादी द्वारा PW_4 के प्रतिपरिक्षण को टालने के निमित कई बार आपात्ति दर्ज किया गया एवं अंततः विद्वान निम्न न्यायालय के निदेशानुसार उनके द्वारा PW_4 का प्रतिपरिक्षण किया गया। अपीलकर्त्ता ने तत्पश्चात् दिनांक 11.03.2022 को स्वयं के परिक्षण हेतु शपथ पत्र पर अपनी गवाही प्रस्तुत किया, जिसपर उत्तरवादी द्वारा पुनः आपत्ति किया तथा अपीलकर्त्ता के प्रतिपरिक्षण करने से इन्कार कर दिया। अपीलकर्त्ता ने दिनांक 13.04.2022 को पुनः Order XVIII Rule 17 CPC के तहत आवेदन समर्पित किया, जिसे विद्वान भवन किराया नियंत्रक, रॉची ने आदेश दिनांक 14.12.2022 द्वारा अस्वीकृत कर दिया गया।

उत्तरवादी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता के अनुसार – Order XVIII Rule 17 CPC के तहत्त – Court may at any stage of a suit recall any witness who has been examined and may (subject to the law of evidence for the time being in force) put such question to him as the court thinks fit" प्रस्तुत मामले मे अपीलकर्त्ता का उक्त वाद मे परिक्षण नही हुआ था, अपितु उन्होने स्वयं के परिक्षण हेतु शपथ पत्र पर नई गवाही प्रस्तुत की है, अतः उपरोक्त प्रावधान के अन्तर्गत उनके द्वारा गवाही रिकॉल करने संबंधी दायर आवेदन पोषनीय नही है। वस्तुतः इस न्यायालय ने PW_4 के प्रतिपरिक्षण की इजाज़त दी गई एवं अपीलकर्त्ता रामजतन रजक के गवाही के संबंध मे कोई आदेश पारित नही करते हुए उन्हे सिर्फ सुनने का अधिकार प्रदान किया गया था।

उभय पक्ष की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता को सुना। अभिलेख के समग्र आवलोकन से विदित होता है कि पूर्व मे अपीलकर्त्ता द्वारा दिनांक

अनुसूची 14 – फारम सं0 563

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

26.07.2019 को उनकी बंद की गई गवाही को रिकॉल करने हेतु आवेदन समर्पित किया गया था, जिसे विद्वान भवन किराया नियंत्रक – सह – अनुमण्डल पदाधिकारी, सदर, रॉची ने आदेश दिनांक 16.08.2019 द्वारा अस्वीकृत कर दिया गया था। अपीलकर्त्ता ने उक्त आदेश के खिलाफ अद्योहस्ताक्षरी के न्यायालय मे जे० बी० सी० अपील वाद सं० –29 आर० 15/2019–20 दायर किया था, जिसमे दिनांक 18.10.2019 को पारित आदेश का संदर्भित अंश निम्न प्रकार है।

"Heard the learned Advocate appearing on behalf of the appellants. The matter is remanded to the learned courts below with a direction to hear the petitioner Ramjatan Rajak and allow PW_4 to be cross examined"

निम्न न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन से विदित होता है कि इस न्यायालय द्वारा पारित उपरोक्त आदेश के आलोक मे विद्वान किराया नियंत्रक, रॉची ने दिनांक 16.03.2021 को उनके द्वारा दिनांक 16.07.2019 को पारित आदेश को रिकॉल कर लिया तथा वाद अपीलकर्त्ता की ओर से गवाही प्रस्तुत करने हेतु निर्धारित हुआ। उत्तरवादी ने इस न्यायालय के निदेशानुसार PW_4 का प्रतिपरिक्षण दिनांक 13.08.2021 को सम्पन्न किया, तत्पश्चात् उत्तरवादी ने Preemptory petition दायर किया, जिसे दिनांक 10.12.2021 को निष्पादित किया गया। दिनांक 10.12.2021 से 02.03.2022 तक विधि व्यवस्था इत्यादि मे व्यस्त रहने के कारण न्यायालय की कार्रवाई नही हो सकी एवं दिनांक 02.03.2022 को अपीलकर्त्ता रामजतन रजक द्वारा स्वयं के परिक्षण हेतु शपथ पत्र पर गवाही समर्पित किया गया।

यह स्वीकृत तथ्य है कि अपीलकर्त्ता द्वारा Order XVIII Rule 17 CPC के तहत्त दायर आवेदन संधारणीय नही है, परन्तु Jharkhand Building (Lease, Rent & Eviction) Control Act की धारा 33 के अनुसार – *"(1) No order which prejudicially affects any person shall be made by the Controller under this Act without giving such person a reasonable opportunity of showing cause against the order proposed to be made, and until his objection, if any, and any evidence that may be adduced in support of the same have been considered by the Controller; (2) The Controller shall, while holding enquiry in any proceeding before him, follow such procedure*

अनुसूची 14 – फारम सं0 563

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

as may be prescribed; (3) All proceedings before the Controller shall ordinarily conclude within six months from the date of first appearance of the respondent in response to the summons issued for his appearance in the case, or from the date on which the respondent is set ex-parte:

Provided that the Controller may extend the hearing of the case beyond six months for reasons to be recorded by him on each day of hearing. However total period of such hearing shall not exceed 12 months"

उपरोक्त प्रावधान से स्पष्ट है कि Jharkhand Building (Lease, Rent & Eviction) Control Act के अन्तर्गत संबंधित पक्षकार को अपना दावा प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान करना है।

अतः यह अपील वाद स्वीकृत किया जाता है तथा विद्वान भवन किराया नियंत्रक – सह – अनुमण्डल पदाधिकारी, सदर, रॉची द्वारा जे० बी० सी० वाद सं० 59/2017 मे पारित आदेश दिनांक 14.12.2022 को निरस्त करते हुए प्रस्तुत मामला विद्वान निम्न न्यायलय को प्रतिप्रेषित किया जाता है। विद्वान निम्न न्यायालय को निदेश दिया जाता है कि वे निश्चित तिथि निर्धारित कर उभय पक्ष की ओर से प्रस्तुत होने वाले सभी गवाहो का परिक्षण एवं प्रतिपरिक्षण एक दिन मे सम्पन्न करा कर अग्रेतर कर्रवाई करे।

इस आदेश की प्रति भवन किराया नियंत्रक – सह – अनुमण्डल पदाधिकारी, सदर, रॉची को सूचनार्थ एवं आवश्यक कारवाई हेतु प्रेषित करे।

उपायुक्त
रॉची

लेखपित एवं संशोधित

उपायुक्त
रॉची

Digitally signed by RAHUL KUMAR SINHA
Date: 2023.07.05 17:18:31 +05:30
Location: 2001:0:348b:fb58:1855:24c8:988a:358d