उपायुक्त – सह – जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

H.R.C. Appeal No.- 48-50/2015-16

(i) यह अपीलवाद अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर द्वारा एच0आर0सी0 केस नं0–22/2015 में दिनांक 14.09.2015/30.09.2015 को पारित आदेश के खिलाफ है।

(ii) अपीलार्थी – Mr. B. C. Choudhary, पिता–Sri O. N. Choudhary, बंगलो नं0–A-11, आसियाना गार्डेन सोनारी, जिला–पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

(iii) प्रतिवादी – Smt. (Dr.) B. R. Master, पति–Late Rohinton Nariman Master, बंगलो नं0–6, बेलडीह लेक बिष्टुपुर, जिला–पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

(iv) किराया परिसर का विवरण निम्नप्रकार है:–
बंगलो नं0–A-11, रकवा–1330 वर्गफीट, आसियाना गार्डेन सोनारी, पोस्ट एवं थाना–सोनारी, ज़िला–पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

आदेश

1. यह अपील आवेदन दिनांक 08.10.2015 को अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर द्वारा एच0 आर0 सी0 केस नम्बर–22/2015 में दिनांक 14.09.2015/30.09.2015 को पारित आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी Mr. B. C. Choudhary द्वारा दाखिल किया गया है।

2. अपीलार्थी Mr. B. C. Choudhary के द्वारा दिनांक 25.02.2016 को दाखिल written argument का अवलोकन किया।

3. निम्न न्यायालय में आवेदिका/प्रतिवादी Smt. (Dr.) B. R. Master द्वारा दिनांक 08.05.2015 को विपक्षी Mr. B. C. Choudhary के विरूद्ध धारा–19 (d) of J.B. (L.R.&E.) Control Act 2011 तहत् दाखिल आवेदन पत्र का अवलोकन किया।

4. निम्न न्यायालय में आवेदिका Smt. (Dr.) B. R. Master द्वारा धारा–19 (d) of J.B. (L.R.&E.) Control Act 2011 के आवेदन को धारा–25(1) (a) एवं (c) of the J.B. (L.R.&E.) Control Act 2011 के तहत् treat करने हेतु दिनांक 10.07.2015 को दाखिल आवेदन का अवलोकन किया।

5. निम्न न्यायालय में आवेदक/प्रतिवादी के द्वारा दिनांक 04.08.2015 को बकाया किराया राशि 2,60,000/–रू0(दो लाख साठ हजार रूपये) जमा करने एवं मासिक किराया प्रत्येक माह के सात तारीख के पूर्व भुगतान हेतु विपक्षी को निदेश देने के लिए दाखिल आवेदन का अवलोकन किया।

6. निम्न न्यायालय में प्रतिवादी/विपक्षी Mr. B. C. Choudhary के द्वारा अपीलार्थी/आवेदक का धारा–27 of J.B. (L.R.&E.) Control Act 2011 का आवेदन के विरूद्ध दिनांक 14.08.2015 को दाखिल प्रत्युत्तर का अवलोकन किया।

7. निम्न न्यायालय में विपक्षी Mr. B. C. Choudhary के द्वारा आवेदिका का आवेदन दिनांक 10.07.2015 के विरूद्ध दिनांक 14.08.2015 को दाखिल प्रत्युत्तर का अवलोकन किया।

8. निम्न न्यायालय में विपक्षी Mr. B. C. Choudhary के द्वारा दिनांक 05.08.2015 को दाखिल कारण–पृच्छा/written argument का अवलोकन किया।

9. निम्न न्यायालय द्वारा एच0 आर0 सी0 केस नम्बर–22/2015 में दिनांक 14.09.2015/30.09.2015 को पारित आदेश का अवलोकन किया। निम्न न्यायालय द्वारा परित प्रश्नगत आदेश में उल्लेखित है कि "उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ताओं को तर्क/बहस विस्तार से सुना। उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा दाखिल सभी कागजात एवं अभिलेख में उपलब्ध सभी कागजात का अवलोकन किया। प्रथम पक्ष के द्वारा यह वाद धारा–19 (d) of J.B. (L.R.&E.) Control Act 2011 के अन्तर्गत दायर किया गया है। उक्त अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार धारा–25(1) (a),(c) के अन्तर्गत विधवा या विकलांग व्यक्ति या पैसठ वर्षीय या इससे अधिक की उम्र के व्यक्ति को प्राप्त होने के लिए भवन का तत्काल कब्जा पाने का अधिकार का उल्लेख है। प्रथम पक्ष के तरफ से इस वाद में दायर आवेदन को धारा–25(1) (a) एवं (c) of the J.B. (L.R.&E.) Control Act 2011 for recovery of immediate possession of the premises treat करने का प्रार्थना न्यायहित में किया गया है। J.B. (L.R.&E.) Control Act 2011 की धारा–25(1) (a) and (c) के अनुसारः– विधवा या विकलांग व्यक्ति या पैंसठ वर्षीय या इससे अधिक की उम्र के व्यक्ति को प्राप्त होने के लिए भवन का तत्काल कब्जा पाने का अधिकार (1) जहाँ मकान मालिक – (a) विधवा हो और मकान उसके या उसके पति द्वारा किराये पर दिया गया हो, (c) विधवा हो और मकान उसके या उसके पति द्वारा किराये पर दिया गया हो, और वह मकान उस महिला या उस पुरूष द्वारा उपयोग के लिए अथवा उस महिला या उस पुरूष के परिवार के लिए अथवा उस महिला या उस पुरूष के साथ सामान्य रूप से रह रहे किसी भी व्यक्ति के उपयोग के लिए अपेक्षित हो, तो वह महिला या पुरूष ऐसे मकान के कब्जे को तत्काल वापस पाने के लिए नियंत्रक को आवेदन कर सकता/सकती है तथा निष्कासन हेतु धारा–23 में यथाविहित प्रवधान प्रभावी होगा। वाद की सुनवाई के क्रम में न्यायालय के द्वारा दिनांक 11.09.2015 को द्वितीय पक्ष को देय किराया अनपुमण्डल नजारत में जमा करने का आदेश प्रथम पक्ष के तरफ से दिनांक 04.08.2015 को दाखिल आवेदन पत्र के आधार पर पारित की गई है। परंतु दिनांक 14.09.2015 को द्वितीय पक्ष द्वारा किराया का भुगतान प्रथम पक्ष को नहीं किया गया है। सुनवाई के दौरान द्वितीय पक्ष विलम्ब से न्यायालय में उपस्थित हुए तथा द्वितीय पक्ष के तरफ से एक आवेदन पत्र दाखिल किया गया जिसमें उल्लिखित है कि कुछ आवश्यक कार्यों में व्यस्तता के कारण न्यायालय के आदेश का अनुपालन नहीं किया जा सका है। पक्षकारों के बीच सुलह की बात चल रही है। द्वितीय पक्ष के द्वारा कुछ समय की मांग की गई है। द्वितीय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता के द्वारा न्यायालय को यह कहा गया कि छह माह के अन्दर परिसर खाली कर देंगे। यह स्वीकार्य है कि प्रस्तुत मामले में प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच landlord एवं tenant का

3/5/16

सम्बन्ध कायम है। द्वितीय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता के द्वारा न्यायालय के समक्ष लिखित रूप से दिया गया है कि दोनों पक्षों के बीच समझौता की बात चल रही है एवं जल्द हो निपटारा हो जाएगा। स्पष्टतया इस केस में द्वितीय पक्ष का किराया बकाया है एवं भुगतान नहीं किया गया है। प्रथम पक्ष एक विधवा एवं करीब 81 वर्षीय वृद्धा है जिन्हें प्रश्नगत परिसर बंगलो नं0–A11 स्वयं के उपयोग के लिए आवश्यकता है। अतः J.B. (L.R.&E.) Control Act 2011 की धारा–31 के अन्तर्गत धालभूम अनुमण्डल क्षेत्र में "नियंत्रक" के रूप में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए अधिनियम की धारा–25(1) (a) and (c) के तहत् प्रश्नगत बंगलो नं0–A11 भवन से द्वितीय पक्ष (tenant) के निष्कासन का निर्णय लिया जाता है। द्वितीय पक्ष (tenant) को आदेश दिया जाता है कि 15 दिनों के अन्दर प्रश्नगत भवन (बंगलो नं0–A11), प्रथम पक्ष (landlord) को प्रत्यार्पित कर दें"।

10. अपील आवेदन, सम्पूर्ण अभिलेख, उपलब्ध कागजातों तथा नियम एवं प्रावधानों के अवलोकन से स्पष्ट है कि निम्न न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश उचित एवं न्यायसंगत है, इसे यथावत रखते हुए अपील आवेदन खारिज किया जाता है।

विधि–व्यवस्था एवं अन्य आवश्यक कार्यो में व्यस्तता के कारण आदेश आज दिनांक 03.05.2016 को पारित किया जा रहा है।

लेखापित एवं संशोधित

उपायुक्त
पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

उपायुक्त
पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।