



3

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, गिरिडीह।

(Email id :- dccourt.grd@gmail.com)

H.R.C. Appeal No.- 02/2018

राजेश यादव वगैरह -बनाम- श्यामा मण्डल

1

2

27.9. 2019

अभिलेख उपस्थापित। यह वाद अपीलार्थी राजेश यादव वगैरह द्वारा Jharkhand Building (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 12 के तहत अनुमण्डल दण्डाधिकारी, डुमरी द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.01.2018 के विरुद्ध अपीलवाद दायर किया गया है। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत तर्क की स्वीकृति प्रदान करते हुए वाद की कार्रवाई प्रारम्भ की गई। उक्त वाद में निहित भूमि की विवरणी इस प्रकार है :- "खाता सं० 82 थाना सं० 78 प्लॉट सं० 1079 रकवा 0.7 डी०, अंचल डुमरी, जिला गिरिडीह"

अनुमण्डल पदाधिकारी, डुमरी द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.01.2018 में निम्न तथ्यों का उल्लेख किया गया है :-

1. यह कि, श्यामा मंडल के खाता सं० 82 थाना सं० 78 प्लॉट सं० 1079 रकवा 07 डी० भूमि पर आवासीय भवन निर्मित है। उनके द्वारा मकान के बाहरी हिस्से में दुकान का निर्माण किया गया है।
2. यह कि, अपीलार्थी का अभिकथन है कि वे लगभग 20 वर्षों से वादगत भवन में दुकान चला रहे हैं।
3. यह कि, अपीलार्थी राजेश यादव वगैरह को मौखिक शर्तों पर भिन्न तिथियों पर किराये पर दुकान चलाने हेतु दिया गया था। उनके द्वारा दुकान चलाकर परिवार का भरण-पोषण करते हुए जीवन निर्वाह किया जा रहा है। किराये का भुगतान नहीं करने के कारण मकान मालिक को आर्थिक अभाव का सामना करना पड़ रहा है। किराया मांगने पर उनलोगों द्वारा अभद्र व्यवहार किया जाता है। माह जनवरी 2017 से किराया नहीं चुकाने के कारण दिनांक 16.06.2017 को वकालतन नोटिश भी दिया गया। तदुपरांत दुकान खाली करने हेतु वाद दायर किया गया।
4. यह कि, दिनांक 01.07.17 एवं 09.08.2017 को किरायेदारों द्वारा मकान मालिक के निजी बैंक खाते Bank of India, Pirtand के खाता सं० 483310100003997 में मकान किराये की राशि जमा की गई जबकि अनुमण्डल न्यायालय में विपक्षी द्वारा दिनांक 29.07.2017 को वाद दाखिल किया गया है।
5. यह कि, किरायेदारों द्वारा एकरारनामा से संबंधित कोई साक्ष्य न्यायालय में समर्पित नहीं किया गया।
6. यह कि, अपीलार्थी द्वारा निर्धारित समय सीमा (15 दिनों) के अन्दर अनुमण्डल पदाधिकारी, डुमरी के न्यायालय में शपथ पत्र दायर नहीं किया गया। किरायेदारों द्वारा दायर शपथ पत्र में दिनांक 27.07.2017 को एकरारनामा किए जाने का उल्लेख किया गया है, जिसमें दिनांक 20.07.2017 से 26.07.2020 तक की अवधि तक के लिए एकरारनामा किए जाने का वर्णन है।
7. यह कि, झारखण्ड मकान किराया निर्धारण नियमावली, 2011 के नियम 12 की कंडिका 4 में स्पष्ट उल्लेख है कि मानक किराया सिर्फ 12 माह के लिए होगा। प्रत्येक वर्ष नई दर पर एकरारनामा का प्रावधान है।

3

8. यह कि, झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम, 2011 की धारा 23 (02) (घ) के तहत विपक्षी श्यामा मंडल, पति रामचन्द्र मंडल के पक्ष में उनके वंशजों के जीवनयापन हेतु अपीलार्थी (किरायेदारों) को दुकान से निष्कासन का आदेश पारित किया गया है।

उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्क एवं समर्पित समस्त कागजात तथा सम्पूर्ण अभिलेख के अवलोकनोंपरांत निम्न तथ्य स्पष्ट होता है :-

1. यह कि, झारखण्ड मकान किराया निर्धारण नियमावली, 2011 के नियम 12 की कंडिका 4 में स्पष्ट उल्लेख है कि मानक किराया सिर्फ 12 माह के लिए होगा। प्रत्येक वर्ष नई दर पर एकरारनामा करने का प्रावधान है।
2. यह कि, दिनांक 27.07.2017 को पीरटांड थाना में थाना प्रभारी की उपस्थिति में दोनों पक्षों के बीच 25% भाड़ा बढ़ाने पर सहमति जताई गई थी तथा अपीलार्थी मकान किराया बढ़ाकर चुकाने के लिए तैयार है।
3. यह कि, विपक्षी श्यामा मंडल द्वारा बताया गया कि उनके दो पुत्र बेरोजगार है जो अपने किरायागत कमरे में अपना व्यापार करना चाहते हैं।

—:विचारण व निर्णय:—

1. यह कि, अपीलार्थी और विपक्षी के बीच किरायेदार एवं मकानमालिक का संबंध है।
2. यह कि, अनुमण्डल न्यायालय, डुमरी में वाद दाखिल की तिथि 29.09.2017 के बाद दिनांक 09.08.2017 को किरायेदारों द्वारा मकान मालिक के निजी बैंक खाते Bank of India, Pirtand के खाता सं० 483310100003997 में मकान किराये की राशि जमा की गई।
3. यह कि, विपक्षी श्यामा मंडल द्वारा स्वहित में अपने किराये लगाये जाने वाले भवन को खाली कराना चाहती है। अतः अनुमण्डल पदाधिकारी, डुमरी द्वारा झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) अधिनियम, 2011 की धारा 23(02)(घ) के तहत पारित आदेश नियमसंगत प्रतीत होता है।

—:आदेश:—

अतः उपरोक्त परिप्रेक्ष्य अपीलार्थी श्री राजेश यादव वगैरह द्वारा दायर अपील को खारिज करते हुए अनुमण्डल पदाधिकारी, डुमरी द्वारा झारखण्ड भवन(पट्टा, किराया एवं निष्कासन) अधिनियम, 2011 की धारा 23(02)(घ) के तहत पारित आदेश को यथावत रखा जाता है। उभय पक्षों को आदेश से अवगत कराते हुए अभिलेख निम्न न्यायालय भेजें। वाद की कार्यवाई समाप्त की जाती है।

लेखापित एवं संशोधित।


जिला दण्डाधिकारी

—सह—

उपायुक्त, गिरिडीह।


जिला दण्डाधिकारी

—सह—

उपायुक्त, गिरिडीह।