

आदेश की क्रम
सं० और तारीख



उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, गिरिडीह।

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

Eviction Appeal Case No.-01/2020

प्रभु राम -बनाम- शिव कुमार जायसवाल

ओदश पर
की गई
कार्रवाई के
वारे में
टिप्पणी
तिथि सहित

1	2	3
04.02.2022	<p>अभिलेख आदेशार्थ उपस्थापित। यह अपीलवाद अपीलार्थी प्रभु राम के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 36 के तहत भवन नियंत्रक पदाधिकारी-सह-अनुमण्डल पदाधिकारी, गिरिडीह द्वारा निष्कासन वाद सं०-07/2017-18 में पारित आदेश, दिनांक 24.09.2019 के विरुद्ध दायर किया गया है।</p> <p>इस वाद का संक्षिप्त इतिहास इस प्रकार है :- इसरी बाजार स्थित विपक्षी के एक दुकान को अपीलार्थी द्वारा किराया पर वर्ष 1977 में लिया गया एवं तब से प्रतिमाह किराया का भुगतान अपीलार्थी के द्वारा किया जाता रहा है। समय-समय पर किराया में बढ़ोत्तरी भी होती रही तथा किराया का रसीद भी विपक्षी द्वारा अपीलार्थी के नाम निर्गत किया गया। वर्ष 2015 से किराया 1000.00 रुपया प्रतिमाह प्राप्त किया जाता रहा। कालान्तर में विपक्षी के पुत्र बालिग हुए एवं वर्तमान में बेरोजगार रहने के कारण उक्त दुकान के साथ अन्य दुकानों, जो विपक्षी के स्वामित्व में हैं, पर बैंक से ऋण प्राप्त कर वहाँ पर होटल एवं मैरेज हॉल बनाकर व्यापार करना चाहते हैं, ताकि बेरोजगारी का हल निकल सके एवं इस हेतु एक कम्पनी से नक्शा व डिजाइन भी तैयार करवा लिया गया है। परन्तु विपक्षी द्वारा प्रथम पक्ष को कई बार मौखिक रूप से अनुरोध करने के उपरांत भी दुकान खाली नहीं किया गया, तो उनके द्वारा न्यायालय, अनुमण्डल दण्डाधिकारी, डुमरी के यहाँ Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 21 के तहत निष्कासन वाद दायर किया गया एवं विज्ञ अनुमण्डल दण्डाधिकारी-सह-भवन नियंत्रक, डुमरी द्वारा दिनांक 24.09.2019 को अपीलार्थी को मकान/दुकान खाली करने का आदेश पारित करते हुए विपक्षी द्वारा वाद में हुए खर्च की भरपाई करने का भी आदेश दिया गया, जिससे असहमत होते हुए यह अपीलवाद अपीलार्थी द्वारा इस न्यायालय में दायर किया गया है।</p> <p>अपीलार्थी के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्क की स्वीकृति प्रदान करते हुए वाद की कार्रवाई प्रारम्भ की गई तथा सुनवाई की निर्धारित तिथियों में उभय पक्षों के विज्ञ अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्क को सुना गया।</p> <p>अपीलार्थी के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा अपने पक्ष में निम्न तर्क प्रस्तुत किया गया है :-</p> <ol style="list-style-type: none">1. यह कि निम्न न्यायालय द्वारा Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 में निहित प्रावधानों का उल्लंघन कर आदेश पारित किया गया है।2. यह कि विपक्षी द्वारा निम्न न्यायालय में Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2000 की धारा 11(c) के तहत दायर किया गया है, जिससे Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 19 में परिवर्तन करने हेतु विपक्षी द्वारा आवेदन नहीं दिया गया।	

3. यह कि Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2000 के तहत अनुमण्डल दण्डाधिकारी, दुमरी के न्यायालय में वाद दायर किया गया था, जिसमें अनुमण्डल पदाधिकारी को भवन नियंत्रक हेतु प्राधिकृत नहीं किया गया और न ही कालान्तर में इसे Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 11(c) में रूपांतरित किया गया।
4. यह कि Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 दिनांक 16.05.2016 को असतित्व में आया और तभी भवन नियंत्रक पदाधिकारी-सह-अनुमण्डल पदाधिकारी की शक्ति उन्हें प्रत्यायोजित की गई। अतः अनुमण्डल दण्डाधिकारी, दुमरी के यहाँ दायर निष्कासन वाद सं०-07/2017-18 Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 11(c) के तहत अवैध मागला बन जाता है।
5. यह कि अपीलार्थी को पर्याप्त अवसर प्रदान कर नहीं सुना गया तथा विभिन्न समयों पर उन्हें सच्ची प्रतिलिपि भी उपलब्ध नहीं कराई गई एवं इस तरह अपीलार्थी को यह पता ही नहीं चला कि कब आदेश पारित किया गया।
उक्त के आधार पर अपीलार्थी के अपील को स्वीकार करते हुए निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश को निरस्त करने की कृपा की जाय।

विपक्षी के विज्ञ अधिवक्ता का निम्न अभिकथन है :-

1. यह कि निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश वैध एवं न्यायोचित है।
2. यह कि निम्न न्यायालय में यह वाद 13.10.2017 को पंजीकृत किया गया और 16.05.2016 को Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की अधिरूचना निर्गत हो चुकी थी।
3. यह कि Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2000 की धारा 11 यथावत रूप में Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 में अंगीकार किया गया है एवं दिनांक 30.10.2018 को धारा में सुधार करने हेतु आवेदन दिया गया एवं वाद को Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 21 के तहत दायर किया जाना स्वीकृत किया गया, जो निम्न न्यायालय के पारित आदेश में स्पष्ट है।
4. यह कि विपक्षी Reasonable grounds and needs के आधार पर भाड़े में दिए मकान/दुकान को खाली कराना चाहते हैं, क्योंकि उनका पुत्र बेरोजगार है एवं उक्त अधिनियम की धारा 19(c) यह अधिकार देता है कि मकान मालिक की जायज और अति आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को किराया का मकान खाली कराना होगा। मकान मालिक द्वारा इस संबंध में दरस्तावेजी प्रमाण के साथ निम्न न्यायालय में वाद दायर किया गया कि उनके पुत्र के व्यापार के लिए उन्हें अविलम्ब किराये पर दिए गए मकान को खाली कराया जाय।
5. यह कि विपक्षी द्वारा मौखिक रूप से कई बार अनुरोध करने के बावजूद भी अपीलार्थी द्वारा किराये के मकान को खाली नहीं किया गया और वाध्य होकर विपक्षी को न्यायालय, अनुमण्डल दण्डाधिकारी, दुमरी के यहाँ निष्कासन वाद दायर करना पड़ा।
6. यह कि किरायेदार/अपीलार्थी द्वारा विपक्षी सह मकान मालिक को माह सितम्बर, 2016 से किराया भुगतान नहीं किया जा रहा है। साथ ही पहले जिस किराये के मकान में अपीलार्थी दुकान चलाते थे, वे अपने व्यापार को बिना मकान मालिक के अनुमति के बदल दिए और अब उस दुकान में Bank of India का Customer

Care Service चलाते हैं, जो मकान किराये पर दिए गए शर्तों का उल्लंघन है।

7. यह कि निम्न न्यायालय में निष्कासन वाद सं०-07/2017-18 Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 21 के अंतर्गत दायर की गई है और इसी धारा की उपधारा 8 में यह प्रावधान है कि अनुमण्डल दण्डाधिकारी सह भवन नियंत्रक द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध No Appeal or Second Appeal का प्रावधान है। इस धारा के पारित आदेश को सिर्फ और सिर्फ माननीय उच्च न्यायालय में ही चुनौती दी जा सकती है और इस प्रकार यह अपीलवाद इस न्यायालय में पोषणीय नहीं है। अतः अपीलार्थी द्वारा दायर उक्त अपील को खारीज कर विपक्षी को न्याय देने की कृपा की जाय।

उक्त वाद में भवन नियंत्रक पदाधिकारी-सह-अनुमण्डल दण्डाधिकारी, डुमरी द्वारा पारित आदेश, दिनांक 24.09.2019 में यह प्रतिवेदित किया गया है कि विपक्षी यह साबित करने में सफल रहे हैं कि वादी एवं प्रतिवादी का संबंध किरायेदार व मकान मालिक का है तथा मकान मालिक Reasonable grounds and needs के आधार पर किराये के मकान को खाली कराना चाहते हैं। चूँकि विपक्षी 65 वर्ष से अधिक उम्र के हैं तथा उनके आवेदन का आधार Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 11(c) के अंतर्गत दायर की गई वाद को ammend करते हुए Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 21, Special procedure for disposal of cases for eviction on ground of bonafide ground requirement के आधार पर मान्यता निम्न न्यायालय द्वारा देते हुए आदेश पारित किया गया।

—: विचारण व निर्णय :-

उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्क को सुनने तथा निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश एवं अभिलेखबद्ध कागजात के अवलोकनोंपरांत निम्न तथ्य स्पष्ट होता है :-

1. यह कि यह वाद 13.10.2017 को निम्न न्यायालय में पंजीकृत किया गया तथा Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 वर्ष 2016 में अधिसूचित होकर असतित्व में आ चुका था।
2. यह कि निम्न न्यायालय में प्रथमतः यह वाद Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2000 की धारा 11(c) के तहत दर्ज की गई थी, जो 2011 में आए संशोधित अधिनियम की धारा 19 में यथावत रूप में अंगीकार किया गया है जिसे अपील को निरस्त करने का आधार नहीं माना जा सकता, जबकि दिनांक 30.10.2018 को ही विपक्षी द्वारा धारा में परिवर्तन करने हेतु निम्न न्यायालय में आवेदन दिया गया था तथा इसे Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 21 में परिवर्तित कर दिया गया था, जो निम्न न्यायालय के अभिलेख में वर्णित है एवं निम्न न्यायालय के आदेश में भी इसका वर्णन है।
3. यह कि प्रथम पक्ष का यह अभिकथन कि निम्न न्यायालय में उनके पक्ष को नहीं सुना गया, परन्तु निम्न न्यायालय के आदेशफलक, दिनांक 23.04.2019 में यह दर्ज है कि दोनों पक्षों के अधिवक्ताओं को सुना गया एवं विपक्षी द्वारा दिए गए आवेदन पत्र की स्वीकृति प्रदान की गई। प्रथम पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता का यह अभिकथन कि उन्हें ज्ञात ही नहीं हुआ कि निम्न न्यायालय द्वारा कब आदेश पारित किया गया, जबकि निम्न न्यायालय के आदेशफलक, दिनांक 24.09.2019 में स्पष्ट अंकित है कि उस दिन प्रथम पक्ष उपस्थित थे एवं उसी दिन अभिलेख

को आदेश पर रखा गया तथा अभिलेखबद्ध कार्रवाई की सच्ची प्रतिलिपि उभय पक्षों को दिया जाने का आदेश अंकित है।

4. यह कि Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 21(1) निम्नवत है :—“Every suit by a Landlord for the recovery of possession of any premises on the ground specified in clause(c) or (e) of sub section(1) of section 19 shall be dealt with in accordance with the procedure specified in this section.” एवं इसी अधिनियम की धारा 21(8) में यह प्रावधान है कि “No appeal or Second appeal shall lie against an order for the recovery of possession of any building made in accordance with the procedure specified in this section.” साथ ही उक्त अधिनियम की धारा 19(c) निम्नवत है :— “Where the building is reasonably and in good faith required by the Landlord for his own occupation or for the occupation of any person for whose benefit the building is held by the Landlord.”

उपरोक्त विचारणीय तथ्यों से यह स्पष्ट परिलक्षित होता है कि सभी प्रक्रियाओं का अनुपालन करते हुए निम्न न्यायालय द्वारा आदेश पारित किया गया है तथा विपक्षी का यह ब्यान कि यह अपील इस न्यायालय में पोषणीय नहीं है, उचित प्रतीत होता है।

—: आदेश :-

उपरोक्त विवेचना एवं निष्कर्ष के आधार पर Jharkhand Buildings (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 19 व 21 में वर्णित प्रावधानों के आलोक में यह अपील इस न्यायालय में पोषणीय नहीं है एवं तदनुसार इस अपील को अस्वीकृत करते हुए खारीज किया जाता है एवं विज्ञ अनुमण्डल दण्डाधिकारी-सह-भवन नियंत्रक पदाधिकारी, डुमरी द्वारा पारित आदेश, दिनांक 24.09.2019 को यथावत रखा जाता है।

उभय पक्षों को आदेश से अवगत कराते हुए LCR निम्न न्यायालय भेजें।
वाद की कार्रवाई समाप्त की जाती है।

लेखापित एवं संशोधित।



जिला दण्डाधिकारी

—सह—

उपायुक्त, गिरिडीह।



जिला दण्डाधिकारी

—सह—

उपायुक्त, गिरिडीह।