

उपायुक्त का न्यायालय, गुमला

आदेश - फलक

(देखें अभिलेख हस्तक, 1942 का नियम - 129)

दीपक कुमार केशरी

बनाम

सदन साहु

आदेश फलक तारीख.....से.....तक जिला - गुमला

वाद सं० :- 11/2018-19

वाद का प्रकार :- ईवीक्शन अपील (Eviction Appeal)

अपीलार्थी श्री दीपक कुमार केशरी पिता - श्री राधा कृष्ण केशरी ग्राम- बड़ाईक मुहल्ला, गुमला, थाना + जिला - गुमला के द्वारा Eviction Suit - 257/2017-18 में अनुमंडल पदाधिकारी, गुमला के पारित आदेश से विक्षुब्ध होकर अधोहस्ताक्षरी के न्यायालय में Jharkhand Building (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा - 36 के प्रावधानों के तहत अपील किया गया है। अपीलार्थी ने प्रश्नगत अपील में श्री सदन साहु पिता - स्व० पता - जशपुर रोड, गुमला, थाना + जिला - गुमला को उत्तरवादी बनाया है। अपील अग्रेत्तर सुनवाई हेतु स्वीकृत करते हुए उत्तरवादी को न्यायालय में अपना पक्ष प्रस्तुत करने के लिए नोटिस निर्गत किया गया

उत्तरवादी अपने विज्ञ अधिवक्ता के माध्यम से न्यायालय में उपस्थित हुए:-

उभय पक्षों के द्वारा दिनांक - 07.02.2020 को Jharkhand Building (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 के संगत प्रावधानों के आधार पर अपने - अपने दावों का तर्कपूर्ण प्रस्तुतीकरण करते हुए बहस किया गया। उभय पक्षों के बहस सुनने के उपरांत उन्हें लिखित बहस समर्पित करने का निदेश दिया गया।

**अपीलार्थी का पक्ष**

अपीलार्थी का कहना है कि दिनांक 1.09.2009 को अपना दुकान जो खाता नं०-226,128 प्लॉट नं०-728,722 में स्थित है उसे 11 माह के लिये किराया पर दिया था व उसके एवज में बतौर अग्रिम 40,000/(चालीस हजार) रुपये भी अपीलार्थी द्वारा उत्तरवादी को दिया गया एवं इसी संदर्भ में दिनांक 19.09.2009 को दोनों पक्षों के बीच Agreement भी तैयार हुआ। Agreement में यह तय हुआ था कि समयावधि पूर्ण होने पर आपसी सहमति से 10 प्रतिशत किराया वृद्धि के साथ किरायानामा का नवीकरण किया जायेगा। यह कि समयावधि पूर्ण होने के बाद किरायानामा का नवीकरण के लिये विपक्षी को बोला तो वो टाल मटोल करते रहे और अश्वासन दिया कि दुकान खाली नहीं करायेगें। अश्वासन के बाद वर्ष 2010 से जून 2017 तक अपीलार्थी प्रतिवर्ष किराया 10 प्रतिशत वृद्धि के साथ प्रत्येक माह किराया का भुगतान उत्तरवादी को करते आ रहे हैं। यह कि निम्न न्यायालय के वाद आवेदन के पारा-7 में यह स्वीकार किया है कि वर्ष 2015 के जुलाई माह से किराया रुका हुआ है। इस बात से स्पष्ट है कि विपक्षी बिना Agreement के नवीकरण किये वर्ष 2015 जून तक अपीलार्थी से किराया वसूल किये हैं जबकि उत्तरवादी का कहना बिलकुल गलत है कि वर्ष 2015 तक ही किराया लिये है, जबकि वास्तविकता यह है कि विपक्षी माह जून 2017 से किराया वसूल किये हैं। उत्तरवादी 40,000/(चालीस हजार) रुपये अग्रिम के रूप में लिये हैं जिसे हड़पने के लिये निचली अदालत

में झुठा मुकदमा दर्ज किया गया है। यह कि उत्तरवादी को एग्रीमेंट के तहत दुकान खाली कराना था तो एग्रीमेंट समाप्ति के बाद ही वाद लाते परन्तु उनके द्वारा वर्ष 2017 में यह वाद लाया गया है। यह कि निचली अदालत द्वारा पारित आदेश न्यायसंगत नहीं है यह कि उत्तरवादी द्वारा वर्ष 2017 से अब-तक का किराया उत्तरवादी को देने को तैयार हैं। अपलार्थी के द्वारा निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश को खारिज करते हुए अपील स्वीकृत करने का अनुरोध किया गया है।

### उत्तरवादी का पक्ष

उत्तरवादी के विज्ञ अधिवक्ता का कहना है कि निम्न न्यायालय में वर्तमान अपीलार्थी जो उसके किरायेदार है के वादग्रस्त दुकान से निष्कासन हेतु लाया गया है। उनका कहना है कि दिनांक 19.09.2009 को अपलार्थी एवं उत्तरवादी के बीच एक एकरारनामा निष्पादित किया गया था जिसमें किराये की अवधि 11 महीने की थी तथा किराया प्रतिमाह 1100/रुपये प्रतिमाह की दर से तय किया गया था। उसमें यह भी शर्त दर्शाया गया था कि किराया की एकरारनामा की अवधि बढ़ाया जाता है तो 10 प्रतिशत की दर से बढ़ोतरी रहेगी और एकरारनामा में यह भी शर्त थी कि किराये की राशि नहीं बढ़ाई जाती है तो अपीलार्थी तो दुकान खाली कर देंगां। अपीलार्थी 10 प्रतिशत किराया बढ़ाकर देता रहा परन्तु जब कभी अपीलार्थी को दुकान खाली करने को बोलता था तो वह कुछ न कुछ बहाना बनाकर मामले को टालता रहा और माह जुलाई, 2015 से प्रतिवादी द्वारा दुकान का किराया भी देना बंद कर दिया। और बाध्य होकर उत्तरवादी द्वारा अपलार्थी को अधिवक्ता नोटिस दिनांक 07.09.2017 को निबंधित डाक द्वारा भेजा गया, परन्तु अपलार्थी द्वारा नोटिस लेने से ईकार कर दिया। तब से उत्तरवादी द्वारा दुकान खाली करवाने बकाया किराया दिलावने हेतु वाद दायर किया गया। यह कि अपीलार्थी का यह कथन कि एग्रीमेंट के समय 40,000/हजार रुपये दिया था जिसे हड़पने हेतु यह वाद अपीलार्थी द्वारा लाया गया है। इस संबंध में उत्तरवादी का कथन है कि अपीलार्थी द्वारा 40,000/चालीस हजार रुपये एग्रीमेंट के समय दिया था परन्तु माह जुलाई, 2015 से अपलार्थी ने एक रुपया भी किराया नहीं दिया है और कुल 55 माह का किराया उसपर बाकी है जो 1600/प्रति माह के हिसाब से 88,000/ अठासी हजार रुपये होता है इसलिये इस परिस्थिति में भी 48,000/ हजार रुपये अपीलार्थी को देय है। यह कि अपीलार्थी का कथन कि माह जुलाई 2017 तक का किराया उत्तरवादी को दिया है जो अवधि का किराया का रसीद या अन्य कोई प्रमाण श्रीमान् के न्यायालय में लाना चाहिए था परन्तु उसकी ओर से कोई भी कागजात दाखिल नहीं किया गया है जो यह प्रदर्शित करता है कि उनका कथन बिलकुल गलत है। यदि अपीलार्थी द्वारा जुलाई, 2015 से जुलाई 2017 तक का किराया दिया है तो उसे रसीद देने का प्रश्न नहीं उठता है। यदि उत्तरवादी द्वारा उसे रसीद नहीं दिया जाता तो झारखंड भवन (पट्टा किराया व निष्पादन अधिनियम की धारा-26 के अन्तर्गत मनीआर्डर से किराया देना चाहिए था या तों कंट्रोलर के पास इस आशय का आवेदन देना चाहिए था यह कि उत्तरवादी द्वारा झारखंड भवन पट्टा किराया व निष्पादन अधिनियम-की धारा 19(1) (डी0) वो ई0 के अन्तर्गत वाद लाया गया था इसलिये

- धारा-21 की प्रक्रिया वाद में लागू होगी जिसमें यह प्रावाधित है कि प्रतिवाद को वाद में प्रतिवाद करने हेतु पहले अनुमति प्राप्त करनी होगी और अनुमति प्राप्त करने के 15 दिनों

के अन्दर उसे जबाब दाखिल करना होगा। इस वाद में अपीलार्थी न ता प्रतिवाद के लिये अनुमति ही ली गई और न ही 15 दिनों के अन्दर अपना जबाब ही दाखिल किया, बल्कि करीब 07 माह पश्चात उनके द्वारा जबाब दाखिल किया गया, इसलिये उक्त जबाब का कोई विधिक महत्व नहीं है। उनका यह भी कहना है कि निम्न न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को बकाया किराया भुगतान करने का आदेश दिया गया है जो माह जुलाई, 2015 से ही माना जायेंगा। क्योंकि अपीलार्थी का जबाब ही अधिनियम के अनुसार स्वीकारार्थ नहीं है और न ही उसके द्वारा माह जुलाई, 2017 तक की कोई रसीद न्यायालय में दाखिल किया गया है इसलिये उसका आधार भी निरस्त करने योग्य है। इस परिप्रेक्ष्य में उनके द्वारा अनुरोध किया गया है कि निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश को यथावत् रखते हुए अपील आवेदन को खारिज किया जाय।

उत्तरवादी द्वारा अपने दावे के समर्थन में निम्नलिखित कागजात की छाया प्रति संलग्न किया गया है:-

1. एकरारनामा की छाया प्रति
2. लीगल नोटिस

उभय पक्षों के प्रस्तुत दलील, रूलिंग्स एवं निम्न न्यायालय के अभिलेख व आदेश के सम्यक अवलोकन एवं समग्र समीक्षा से ज्ञात होता है कि निम्न न्यायालय के द्वारा Jharkhand Building (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 के संगत प्रावधानों के आधार पर आदेश पारित किया गया है, जो नियमानुकूल है। उसमें किसी परिवर्तन की आवश्यकता नहीं है। तदालोक में निम्न न्यायालय के आदेश को यथावत् रखते हुए अपील खारिज किया जाता है।

लेखापित्री एवं संशोधित  
\$1  
उपायुक्त, 14/02/2020  
गुमला

उपायुक्त,  
गुमला