

15.10.18

उपायुक्त का न्यायालय, जामताड़ा

H.R.C.A.-Case no.01/2018-19

नरेश कुमार वर्मण

बनाम

रमेश कुमार नारनोलिया

आदेश

प्रस्तुत वाद, अनुमंडल पदाधिकारी के न्यायालय, जामताड़ा के वाद Title (eviction) Suit i.e. BA case no 06 of 2017 में दिनांक 08.01.2018 को पारित आदेश के विरुद्ध दायर किया गया है। अनुमंडल पदाधिकारी के द्वारा उक्त वाद में आदेश दिया गया है कि अपीलकर्ता सह किरायेदार भाड़े के मकान सह दुकान को खाली करें एवं मकान मालिक को हस्तगत करायें।

अपीलकर्ता एवं उत्तरवादी के विज्ञ अधिवक्ताओं को सुना एवं अभिलेख के साथ उपलब्ध कागजातों का अवलोकन किया। इस वाद के द्वितीय पक्षकार ने अपने आवेदन में उल्लेख किया है कि वे पूर्व में अन्यत्र कार्य करते थे। वर्तमान में जामताड़ा में आ गये हैं एवं अपना व्यवसाय प्रारम्भ करना चाहते हैं, जिसके लिए उन्हें प्रश्नगत मकान/दुकान की आवश्यकता है ताकि वे स्वयं एवं उनका बेरोजगार पुत्र कुछ व्यवसाय कर सकें। इनका यह भी कहना है कि उनके पास उक्त मकान/ दुकान के अतिरिक्त कोई अन्य ऐसा जगह उपलब्ध नहीं है जहाँ कि वे अपना व्यवसाय कर सकें। इनका यह भी कहना है कि अनुबंध की निर्धारित अवधि 10 वर्ष दिनांक 30.11.2016 को समाप्त हो गई है तथा अनुबंध अवधि की समाप्ति के उपरांत उनके द्वारा प्रथम पक्ष से न तो कोई किराया प्राप्त किया गया है और न ही आगे की अवधि हेतु कोई अनुबंध ही किया गया है। इस तरह द्वितीय पक्ष के द्वारा अनुबंध की अवधि (Specified Period of Agreement) की समाप्ति एवं स्वयं की आवश्यकता/ स्वयं के रोजगार के आधार पर प्रश्नगत भवन/ दुकान को खाली कराने हेतु अनुरोध किया गया है।

अपीलकर्ता के द्वारा प्रस्तुत किया गया कि अपीलकर्ता मौजा जामताड़ा

के प्लॉट सं० 3058/B पर अवस्थित मकान के टीनेंट हैं एवं उक्त मकान में इलेक्ट्रीक सामानों का दुकान चला रहे हैं। यह दुकान उनके द्वारा वर्ष 2005 से 2000 रु० प्रति माह के रेन्ट पर लिया गया है एवं उक्त रेन्ट का एग्रीमेंट 10 वर्षों के लिए था तथा इनके द्वारा अग्रिम के रूप में रु० 1,50,000/- (एक लाख पचास हजार) रु० का भुगतान किया गया है। एग्रीमेंट की अवधि के समाप्ति के बाद इनके द्वारा नवीकरण हेतु सम्पर्क किया गया किन्तु मकान मालिक इसके लिए तैयार नहीं हुए एवं उनके द्वारा भवन से निष्कासन हेतु नियंत्रक के समक्ष वाद दायर किया गया। नियंत्रक के द्वारा दिनांक 08.01.2018 को मकान को खाली कर आवेदक को हस्तगत कराने का आदेश दिया गया है।

अपीलकर्त्ता के अपीलीय आवेदन में अपील के आधार के रूप में वर्णित तथ्यों का परीक्षण किया गया। अपीलकर्त्ता का कहना है कि नियंत्रक के समक्ष आवेदक ने लिखित तथ्य (Written Statement) दिनांक 03.11.17 को प्रस्तुत किया गया, जिसपर अपीलकर्त्ता के द्वारा पूरक जवाब (Re-joinder) दिनांक 17.11.17 को प्रस्तुत किया गया, जिसके आलोक में सुनवाई की अगली तिथि निर्धारित की गई एवं सुनवाई के उपरांत अंतिम आदेश हेतु अभिलेख रखा गया। इसी मध्य पूर्व की तिथि दिनांक 08.07.2017 से नियंत्रक के द्वारा अंतिम आदेश पारित कर दिया गया। इस तथ्य का परीक्षण नियंत्रक सह अनुमण्डल पदाधिकारी के आदेश फलक में अंकित तथ्यों के आलोक में किया गया एवं पाया गया कि दिनांक 27.11.17 को नियंत्रक ने दर्ज किया है कि "O.P. has filed this show cause alongwith issues framed. Petitioner has objected that O.P. has filed his show cause after the laps of prescribed period. Petitioner is directed to file rejoinder" पुनः दिनांक 18.12.17 को दर्ज है कि "Petitioner is not willing to file rejoinder. Now the case is fixed for arguments." पुनः दिनांक 08.01.2018 को दर्ज है कि "Heard both the Parties. They are directed to submit their written argument" तदोपरान्त दिनांक 08.01.2018 की तिथि में अंतिम आदेश पारित किया गया है। इस तरह अपीलकर्त्ता का यह कथन सत्य नहीं पाया गया कि नियंत्रक ने अंतिम आदेश दिनांक 08.07.2017 की पूर्व तिथि अंकित करते हुए पारित किया गया है। अपीलकर्त्ता के

द्वारा इस तथ्य को स्वीकार किया गया है कि रेन्ट अनुबंध की अवधि दिनांक 30.11.2016 को समाप्त हो गई है एवं इससे आगे की अवधि के लिए कोई एग्रीमेंट नहीं हुआ है। आवेदक के पुत्र बेरोजगार हैं एवं उन्हें अपने निजी आवश्यकता हेतु प्रश्नगत मकान की आवश्यकता है ताकि वे स्वयं से कुछ रोजगार कर सकें, से संबंधित तथ्यों को अपीलकर्ता के द्वारा कहीं भी तथ्यपरक तरीके से खारिज नहीं किया गया है। दोनों पक्षों ने इस तथ्य को स्वीकार किया है कि प्रश्नगत दुकान के मालिक एवं किरायेदार के मध्य 10 वर्षों के लिए अनुबंध (Agreement) हुआ था, जिसकी अवधि दिनांक 30.11.2016 को समाप्त हो गई है एवं दोनों पक्षों के मध्य अनुबंध (Agreement) के विस्तारण हेतु कोई इकरार नहीं हुआ है।

झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम 2011 की धारा 19(1), 19(1) (ग) एवं (ड.) में प्रावधान है कि :- “19(1) किसी भी अनुबंध या कानून के विपरीत किसी भी बात के समाविष्ट होते हुए, लेकिन औद्योगिक विवाद अधिनियम, 1947 (1947 का अधिनियम 14) तथा धरा- 18 के नियमों के प्रावधानों के अधीन रहते हुए, जहाँ कोई किरायेदार किसी भवन के कब्जे में हो, वह निम्नलिखित आधारों में से एक या अधिक पर, नियंत्रक द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन के सिवाय वहाँ से निष्कासन के लिए दायी नहीं होगा:-

(ग) जहाँ भवन की आवश्यकता मकान मालिक द्वारा उसके स्वयं के आधिपत्य के लिए युक्तिसंगत रूप में तथा सदभावना में हो अथवा किसी अन्य व्यक्ति के आधिपत्य के लिए जिसके लाभ के लिए मकान मालिक द्वारा रखा गया हो। परन्तु यह कि जहाँ नियंत्रक यह विचार करता हो कि ऐसे आधिपत्य की युक्तिसंगत अपेक्षा भवन के केवल एक भाग से किरायेदार के निष्कासन द्वारा और यह अनुमति देने से तत्त्वतः पर्याप्त हो सकती है कि किरायेदार बचे हुए भाग में आधिपत्य के लिए सहमत होता हो, तो नियंत्रक तदनुसार आदेश पारित करेगा और किरायेदार के आधिपत्य में रहने वाले भाग के लिए आनुपातिक मानक किराया नियत करेगा, जो भाग अब से धारा-2 के खंड (ख) के अर्थ के भीतर भवन को संधारित करेगा और ऐसा नियत किराया धारा-12 के अंतर्गत नियम मानक किराया होना समझा जायेगा। स्पष्टीकरण 2- जहाँ मकान मालिक द्वारा दो या अधिक भवन किराये पर दिये गये हो, तब यह मकान

मालिक के चयन के लिए होगा कि कौन सा भवन उसके लिए अधिमान्य होगा और किरायेदार या किरायेदारों को ऐसी वरीयता पर प्रश्न उठाने की अनुमति नहीं होगी।

(ड.) विनिर्दिष्ट अवधि के लिए पट्टे पर धारित करने वाले किरायेदार के मामले में, किरायेदारी की अवधि समाप्त होने पर।”

इस मामले में किरायेदारी की अवधि के विस्तार के लिए कोई अनुबंध या लेन-देन नहीं हुआ है। अपीलकर्ता अनुबंध की अवधि व्यतीत होने के बाद अनुबंध की निरंतरता हेतु दावा नहीं कर सकते हैं।

उपरोक्त तथ्यों एवं विधिक प्रावधानों से स्पष्ट है कि अपीलकर्ता सह किरायेदार को निष्कासित करने संबंधी अनुमण्डल पदाधिकारी, जामताड़ा का आदेश झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम 2011 की धारा 19(1) (ग) एवं (ड.) के अनुकूल है।

अपीलकर्ता का आवेदन अस्वीकृत किया जाता है।

लेखापित एवं संशोधित।

*Mehant*  
उपायुक्त, 15/10/2018  
जामताड़ा।

*Mehant*  
उपायुक्त, 15/10/2018  
जामताड़ा।

Scanned  
15.10.2018  
8.1.2019