

अनुमण्डल दण्डाधिकारी-सह-किराया नियंत्रक का न्यायालय, पोड़ाहाट, चक्रधरपुर।

ललित कुमार जयसवाल एवं अन्य

बनाम

अनवर हुसैन

जे०बी०आर०सी० वाद सं० 07/2017

आदेश की तिथि	आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बाद दिवसीय तारीख साथ
03.02.2022	<p>अभिलेख उपस्थापित किया गया। आवेदक/वादी (1) ललित कुमार जयसवाल, पिता-किशनलाल जयसवाल (2) समरनाथ जयसवाल, पिता-ललित कुमार जयसवाल, दोनों निवासी-वार्ड नं०-10, चक्रधरपुर शहर, पो०+थाना-चक्रधरपुर, जिला-प० सिंहभूम द्वारा मकान किराया अधिनियम 2011 के धारा 19(c), (d) के तहत आवेदन पत्र दाखिल कर मकान खाली एवं बकाया किराया राशि के भुगतान के संबंध में इस न्यायालय में वाद प्रारम्भ करने का अनुरोध किया गया है। वादी/आवेदक के आवेदन पत्र को स्वीकृत करते हुए इस न्यायालय में जे०बी०आर०सी० केस नं०-07/2017, दिनांक-19.06.2017 को प्रारम्भ की गई है, जिसमें अनवर हुसैन, पिता-मुस्ताख अहमद, शाकीन बड़ी बाजार, हिन्द चौक, चाईबासा, पो०+थाना-चाईबासा को प्रतिवादी बनाया गया है। आवेदक द्वारा आवेदन पत्र में बताया गया है कि मौजा-चक्रधरपुर नगरपालिका, वार्ड संख्या-10, खाता संख्या-05(नया), 79(पुराना), प्लॉट संख्या-1050(पुराना), 50(A/1)(नया) एवं 50(B/1)(नया), रकवा-1030 वर्गफीट जिसका चौहद्दी उत्तर में प्लॉट संख्या-49, दक्षिण में वादी स्वयं (वाद मकान का परिसर), पूर्व-राँची रोड, पश्चिमी में नगरपालिका की गली। आवेदक द्वारा आवेदन पत्र में उल्लेख किया गया है कि अवर निबंधन कार्यालय के निबंधित दलील संख्या-827, दिनांक-10.10.2013 के माध्यम से प्रतिवादी के साथ उनका Agreement हुआ था कि वाद मकान का किराया प्रतिवादी द्वारा प्रथम वर्ष में 25,000.00 रुपये प्रति महीने की दर से उन्हें महीने के प्रथम सप्ताह में भुगतान किया जाना है। Agreement के अनुसार अगले चार वर्ष तक प्रति वर्ष 5 प्रतिशत की दर से किराया में बढ़ोतरी की जानी थी। प्रतिवादी द्वारा Agreement के शर्तों का उल्लंघन किया गया एवं उनके द्वारा मई 2015 से अक्टूबर 2015 तक 26,500.00 रुपये प्रति महीने की दर से 6 महीने का किराया $6 \times 26,250 = 1,57,500.00$ रुपये, नवम्बर 2015 से अक्टूबर 2016 तक 27,562.00 रुपये प्रति महीने की दर से किराया $12 \times 27,562 = 3,30,744.00$ रुपये, नवम्बर 2016 से दिसम्बर 2016 तक 28,940.00 रुपये प्रति महीने की दर से किराया $2 \times 28,940 = 57,880.00$ रुपये, जनवरी 2017 से फरवरी 2017</p>	

तक 28,940.00 रुपये प्रति महीने की दर से $2 \times 28940 = 57,880.00$ रुपये, इस प्रकार कुल-6,04,004.00 रुपये किराए के रूप में वादी का बकाया है। आवेदक का कहना है कि लगातार दो महीनों तक किराया भुगतान नहीं किए जाने की स्थिति में Jharkhand Buildings(Lease, Rent & Eviction, Control Act-2011) के प्रावधानानुसार प्रतिवादी को वाद मकान खाली करने का प्रावधान है। वादी द्वारा आवेदन पत्र में बताया गया है कि वादी संख्या-02 वाद मकान में स्वयं का व्यापार यथा कपडा का दुकान करना चाहता है। उक्त व्यवसाय के लिए उनको मकान की आवश्यकता है साथ ही प्रतिवादी द्वारा कराए का भुगतान भी नहीं किया जा रहा है।

प्रतिवादी द्वारा वादी द्वारा आवेदन पत्र में लगाए गए जबाब में दिनांक-26.11.2020 को न्यायालय में आवेदन दाखिल कर बताया गया कि उनके द्वारा 7,00,000.00 (सात लाख) रुपये वाद मकान के मरम्मत एवं जीर्णोद्धार में खर्च किया गया है एवं 5,00,000.00 (पाँच लाख) रुपये वादी को अग्रिम राशि के रूप में दिया गया है। वादी द्वारा दुकान में ताला मार दिए जाने के कारण गया है, जिसके कारण दुकान में लगभग 1,00,000.00 (एक लाख) रुपये का उनका व्यवसाय ठप हो गया साथ ही दुकान में मोटरसाईकल एवं अन्य सामान बंद पड़ा हुआ है। प्रतिवादी का कहना है कि वर्तमान में वाद दुकान पर वादी का दखल-कब्जा है। ऐसी परिस्थिति में वादी द्वारा Eviction Suit उनके विरुद्ध दायर किया जाना निराधार है।

उक्त के आलोक में इस कार्यालय के पत्रांक-71/न्या०, दिनांक-17.02.2021 द्वारा अंचल अधिकारी, चक्रधरपुर से जाँच प्रतिवेद की मांग की गई। अंचल अधिकारी, चक्रधरपुर के पत्रांक-227, दिनांक-06.04.2021 द्वारा जाँच प्रतिवेदन प्राप्त हुआ है। अंचल अधिकारी, चक्रधरपुर द्वारा जाँच प्रतिवेदन में प्रतिवेदित किया गया है कि वाद मकान पर वर्तमान में वादी/मकान मालिक ललित कुमार जयसवाल, पिता-स्व० किशन लाल जयसवाल का दखल-कब्जा है। वाद दुकान पर किरायेदार का लगभग 1(एक) साल 6(छः) महीने तक दखल-कब्जा था एवं Honda Showroom चला रहे थे। जाँच प्रतिवेदन में उल्लेख किया गया है कि उक्त दुकान के ताला खोलने या तोड़ने के संबंध में स्पष्ट जानकारी जाँच के दौरान प्राप्त नहीं हुई। जाँच प्रतिवेदन में उल्लेख किया गया है कि जाँच के क्रम में कुछ लोगों ने ताला किरायेदार अनवर हुसैन द्वारा खोलने की बात कही गयी एवं कुछ लोगों द्वारा बताया गया कि ताला मकान मालिक ललित कुमार जयसवाल द्वारा तोड़ा गया। जाँच के क्रम में वादी द्वारा बताया गया है कि वाद दुकान में वर्तमान किरायेदार का 04 कुर्सी, 03 टेबल, 02 मोटरसाईकल स्टैंड, 02 मोटरसाईकल एवं 01 Advertisement board मौजूद है।

बहस के दौरान प्रतिवादी के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि वादी द्वारा वाद मकान को प्रतिवादी के दखल-कब्जा से खाली करवा दिया गया है। वर्तमान में वाद मकान पर वादी का दखल-कब्जा है। ऐसी परिस्थिति में वादी द्वारा Eviction suit न्यायालय में दायर किया जाना विधिसम्मत नहीं है। प्रतिवादी के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा बहस के दौरान यह भी बताया गया कि वादी द्वारा न्यायालय से प्रतिवादी पर बकाया मकान किराया दिलाने के संबंध में आदेश पारित करने का अनुरोध किया गया है। इस संबंध में किसी प्रकार का आदेश/निदेश पारित करना इस न्यायालय के अधिकार क्षेत्र के बाहर है। प्रतिवादी के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा इस वाद की कार्यवाही को समाप्त करने की मांग की गई।

उक्त तथ्यों पर सम्यक रूप से विचारोपरांत न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचती है कि प्रतिवादी द्वारा न्यायालय में स्वीकार किया गया है कि वाद मकान को वादी द्वारा उनसे जबरन खाली करवा दिया गया है। प्रतिवादी का कहना है कि वर्तमान में वाद मकान पर वादी का ही दखल-कब्जा है साथ ही अंचल अधिकारी, चक्रधरपुर द्वारा जाँच प्रतिवेदन में भी स्पष्ट किया गया है कि वाद मकान पर वादी/मकान मालिक का दखल-कब्जा है। बकाए मकान किराए के भुगतान के संबंध में किसी प्रकार का आदेश/निदेश पारित करना इस न्यायालय के क्षेत्राधिकार के बाहर है। उक्त के आलोक में इस न्यायालय में इस वाद को जारी रखने को कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है।

अतः आवेदक के आवेदन पत्र को खारिज करते हुए इस वाद की कार्यवाही को समाप्त की जाती है। वादी चाहे तो बकाए मकान किराए के भुगतान के संबंध में सक्षम न्यायालय में वाद दायर कर सकते हैं।

अनुमण्डल दण्डाधिकारी

—सह—

मकान किराया नियंत्रक

पोड़ाहाट, चक्रधरपुर।