

उपायुक्त का न्यायालय, दुमका

एच0आर0सी0ए0 वाद सं0 02/2022-23

बिजय कुमार चौधरी.....अपीलकर्ता

बनाम

कृष्ण मुरारी.....उत्तरकारी।

आदेश

17.02.2023

यह एच0आर0सी0ए0 वाद अनुमंडल पदाधिकारी, दुमका के एच0आर0सी0ए0 वाद सं0-01/2019 में पारित आदेश दिनांक-12.04.2022 के विरुद्ध दायर किया गया है।

उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना तथा अभिलेख में उपलब्ध कागजातों का अवलोकन किया।

अनुमंडल पदाधिकारी, दुमका के अभिलेख के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि :-

मौजा-दुमका टाउन के जमाबंदी सं0-24/11 दाग सं0-898, 898/2255, हौल्डींग सं0-59 को निबंधित दलील सं0-440/551 दिनांक- 04.10.2016, 444/556 दिनांक- 05.10.2016, 473/592 दिनांक-24.10.2016 एवं 489/610 दिनांक-27.10.2016 के माध्यम से उत्तरकारी द्वारा क्रमशः 1. सुनील कुमार लाठ, 2. विजय कुमार लाठ, 3. अजय कुमार लाठ, 4. राजेश्वर प्रसाद लाठ सभी पे0 स्व0 कन्हैयालाल लाठ से क्रय किया गया है तथा इसका नामांतरण वाद सं0-85/R-27/18-19 में दिनांक-25.12.18 को नामांतरण कराकर लगान का भुगतान किया जा रहा है। उक्त भूभाग के आंशिक परिसर में कुछ किरायेदार है जिसमें इस वाद के अपीलकर्ता भी एक किरायेदार है, जिसका मासिक किराया 1500.00(एक हजार पाँच सौ) रुपये है, परन्तु अपीलकर्ता द्वारा माह अक्टूबर 2016 से किराया का भुगतान नहीं कर रहे हैं। इनके विरुद्ध निम्न न्यायालय में उत्तरकारी द्वारा किराया भुगतान हेतु H.R.C.A Case No.-01/2019 दायर किया गया एवं इस पर अनुमंडल पदाधिकारी, दुमका द्वारा अपीलकर्ता को माह अक्टूबर 2016 से उक्त भूमि पर स्थित मकान का किराया उत्तरकारी को भुगतान करने हेतु आदेश पारित किया गया। तत्पश्चात् उक्त आदेश के विरुद्ध यह अपील वाद दायर किया गया है।

अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क निम्न प्रकार है :-

अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि पूर्व में विजय कुमार लाठ से मकान किराये पर लिया गया है प्रश्नगत मकान का क्रय उत्तरकारी द्वारा किया गया है।

पूर्व मकान मालिक द्वारा उक्त भू-भाग को विक्रय के संबंध में किरायेदार को सूचना नहीं दिया गया है। और न विक्रयकर्ता द्वारा ही इस संबंध में किरायेदार को किसी प्रकार का सूचना दिया गया है और न उक्त भू-भाग पर स्थित मकान को क्रय के पश्चात् मकान के किराये के संबंध में ही मांग की गई है। इसलिए उत्तरकारी किराये लेने के लिए सक्षम नहीं है।

उनके द्वारा आगे कहा गया है कि उत्तरकारी landlord अथवा मालिक के श्रेणी में नहीं आते तथा चूंकि वो विवादित संपत्ति के Owner नहीं है। अतः वर्तमान मामले में निम्न न्यायालय का निर्णय बिना क्षेत्राधिकार के निर्गत किया गया है। उनके अनुसार दोनो पक्षों में Landlord तथा Tenant का संबंध स्थापित नहीं होता है।

उत्तरकारी के विद्वान अधिवक्ता का तर्क निम्न प्रकार है :-

उत्तरकारी के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि उत्तरकारी द्वारा वर्णित संपत्ति का क्रय किये गये जाने के पश्चात् उन्हें किरायेदारों से किराया प्राप्त नहीं है जबकि पूर्व में उनके द्वारा किराया दिया जाता था।

अनुमंडल पदाधिकारी, दुमका द्वारा पारित आदेश में उल्लेखित तथ्य निम्न प्रकार है :-

निम्न न्यायालय के अभिलेख के पारित आदेश में अनुमंडल पदाधिकारी, दुमका द्वारा उल्लेख किया गया है कि विषयगत भू-भाग पूर्व में विजय कुमार लाठ से अपीलकर्ता द्वारा किराये पर 1500 (एक हजार पॉंच सौ) रुपये में लिए हैं जिसका भुगतान विजय कुमार लाठ को किया जाता था। उत्तरकारी के द्वारा विषयगत भू-भाग को विजय कुमार लाठ एवं उनके भाईयों द्वारा निष्पादित निबंधित विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय किया गया है तथा उनके द्वारा उक्त संपत्ति का नामांतरण भी कराया जा चुका है। उत्तरकारी का विषयगत भू-भाग का नामांतरण भी कराया जा चुका है। उत्तरकारी को विषयगत भू-भाग पर स्वामित्व प्राप्त है, किन्तु अपीलकर्ता द्वारा माह अक्टूबर 2016 से मासिक किराया का भुगतान नहीं किया गया है जो उत्तरकारी को प्राप्त होना चाहिए। इस आधार पर अनुमंडल पदाधिकारी द्वारा अपीलकर्ता को माह अक्टूबर 2016 से मासिक किराया का भुगतान उत्तरकारी को कराने का आदेश दिया गया है।

वैधानिक प्रावधान

झारखण्ड बिल्डिंग (लीज रेंट एवं एविकशन) कंट्रोल एक्ट, 2011

धारा-19-Eviction of tenant.-(1) Notwithstanding anything contained in any contract or law to the contrary but subject to the provisions of the Industrial Disputes Act, 1947 (Act XIV of 1947), and to those of Section 18, where a tenant is in possession of any building, he shall not be liable to eviction there from except in execution of an order passed by the Controller on one or more of the following grounds:-

(a) for breach of the conditions of the tenancy, or for sub-letting the building or any portion thereof without the consent of the landlord, or if he is and employee of the landlord occupying the building as and employee, on his ceasing to be in such employment;

(b) where the condition of the building has materially deteriorated owing to acts of waste by, or negligence or default of the tenant or of any person residing with the tenant or for whose behavior the tenant is responsible;

(c) 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;

provided that where the Controller thinks that the reasonable requirement of such occupation may be substantially satisfied by evicting the tenant from a part only of the building and allowing that tenant to continue occupation of the rest and the tenant agrees to such occupation, the Controller shall pass an order accordingly; and fix proportionately the standard rent for the portion in occupation of the tenant, which portion shall henceforth constitute the building within the meaning of Clause (b) of Section 2 and the rent so fixed shall be deemed to be the standard rent fixed under Section 12.

Explanation I.- In this clause, the word "landlord" shall not include an agent referred to in Clause (h) of Section 2.

Explanation II.- Where there are two or more buildings let out by the landlord, it will be for the landlord to choose which one would be preferable to him and the tenant or tenants shall not be allowed to question such preference.

(d) Where the amount of two months rent, lawfully payable by the tenant and due from him is in arrears by not having been paid within the time fixed by contract or in the absence of such contract, by the last day of the month next following that for which the rent is payable or by not been validly remitted or deposited in accordance with Section 27;

धारा-4- Tenancy Agreement to be writing.- (1) Notwithstanding anything contained in section 107 of the Transfer of Property Act, 1882 (Central Act 4 of 1882), no person shall, after the commencement of this Act let or take on rent any building except by an agreement in writing.

(2) where in relation to a tenancy created before the commencement of this Act, and where no agreement in writing was entered into, the landlord and the tenant shall enter into an agreement in writing with regard to the tenancy including the amount of rent and the period of tenancy; and deposit a copy thereof before the Controller concerned within two years as described in Sec 13C of this act

Provided that where the landlord and the tenant fail to present jointly a copy of the tenancy agreement under this subsection, such landlord and tenant shall separately file the particulars about such tenancy with the Controller concerned in such form and in such manner and within two years as may be prescribed.

निष्कर्ष

उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुनने एवं अभिलेख में उपलब्ध कागजातों के अवलोकन से प्रतीत होता है कि विषयगत भू-भाग में अपीलकर्ता विजय कुमार लाठ से मासिक किराया 1500 (एक हजार पाँच सौ) रुपये में किराया पर लिया गया था, जिसका एकरारनामा दिनांक-25.08.2008 को किया गया था पुनः उसी भू-भाग का किराया एकरारनामा 05.10.2016 से 04.10.2021 तक के लिए 2000 (दो हजार) रुपये मासिक किराया पर दिनांक-05.10.2016 को किया गया है।

इस एकरारनामा के कंडिका 3, 9 एवं 10 में निम्न प्रकार उल्लेख है :-

कंडिका-3 "यह कि मकान मालिक प्रथम पक्ष ने उक्त एक दुकान को पूर्व में रह रहे किरायेदार एवं कुशल व्यवहार के कारण द्वितीय पक्ष को किराया देना इस शर्त पर स्वीकार किया कि प्रथम पक्ष मकान मालिक तय अवधि का भाड़ा एक साथ प्राप्त करेंगे ओर चूंकि प्रथम पक्ष को वर्तमान में पैसे की जरूरत है इसलिए 25000.00(पच्चीस हजार) रुपये अतिरिक्त नगद राशि भी लेंगे।"

कंडिका-9 यह कि प्रथम पक्ष को अगर भविष्य में उक्त दुकान सहित जमीन विक्रय करने की जरूरत पड़ी तो 25000.00(पच्चीस हजार) रुपये की राशि प्रथम पक्ष लेंगे के एवज में एकरारनामा करते हैं कि दुकान का विक्रय की स्थिति में उक्त दुकान सहित जमीन उस वक्त जो बाजार मूल्य रहेगा द्वितीय पक्ष को विक्रय करेंगे। द्वितीय पक्ष विजय चौधरी (अपीलकर्ता) यदि उक्त दुकान को नहीं लेगे तो ही दूसरे के हाथों विक्रय करेंगे।

कंडिका-10 यह कि उक्त दुकान को यदि विक्रीनामा करना चाहे तो प्रथम पक्ष, विजय चौधरी को एक वर्ष पूर्व सूचना देकर ही जमीन पर बना दुकान को विक्रय करेंगे।

अपीलकर्ता द्वारा लिखित बहस में उल्लेख किया गया है कि अपीलकर्ता से मकान मालिक द्वारा एकरारनामा के समय ही पाँच वर्ष अर्थात् दिनांक-05.10.2016 से 04.10.2021 तक का भाड़ा प्राप्त किया गया। साथ ही कंडिका 9 के अनुसार 25000.00 (पच्चीस हजार) रुपये भी अपीलकर्ता से प्राप्त किया गया है।

पूर्व मकान मालिक द्वारा उक्त भू-भाग को विक्रय के संबंध में अपीलकर्ता (मकान किरायेदार) को सूचना निर्गत नहीं किया है, जिससे यह प्रतीत होता है। इस तथ्य के संबंध में उत्तरकारी को भी जानकारी थी, जिसके फलस्वरूप उनके द्वारा तीन वर्षों के बाद मकान किराया हेतु निम्न न्यायालय द्वारा मामला दायर किया गया है।

अभिलेख में उपलब्ध कागजातों के अवलोकन से यह भी प्रतीत होता है कि मकान मालिक विजय कुमार लाठ द्वारा दिनांक-05.10.2016 को ही उक्त भू-भाग का निबंधित दलील सं0-440/551 दिनांक- 04.10.2016, 444/556 दिनांक- 05.10.2016, 473/592 दिनांक-24.10.2016 एवं 489/610 दिनांक-27.10.2016 द्वारा उत्तरकारी के नाम से विक्री किया गया है। जिसका नामांतरण कराकर लगान का भी भुगतान किया जा रहा है, किन्तु विक्रयनामा के संबंध में मकान मालिक द्वारा अपीलकर्ता को किसी प्रकार की सूचना निर्गत का साक्ष्य अभिलेख में उपलब्ध नहीं है। उत्तरकारी द्वारा भी इस संबंध में अपीलकर्ता को कोई सूचना निर्गत करने के संबंध में साक्ष्य अभिलेख में उपलब्ध नहीं है।

उत्तरकारी द्वारा भी इस संबंध में अपीलकर्ता को कोई सूचना निर्गत नहीं किया गया। उत्तरकारी द्वारा भू-भाग की क्रय के लगभग तीन वर्षों के बाद दिनांक-15.04.19 को निम्न न्यायालय में उक्त भू-भाग पर स्थित मकान का किराया मांग करते हुए वाद दायर किया गया। तत्पश्चात् अपीलकर्ता एवं अन्य द्वारा उत्तरकारी एवं अन्य के विरुद्ध Senior Civil Judge-I दुमका के न्यायालय में Original Title Suit No. 15/2019 दायर किया गया है, जो वर्तमान में लंबित है।

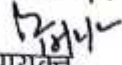
उपरोक्त स्थिति में विज्ञ अनुमंडल पदाधिकारी के द्वारा सभी पक्षों को सुनकर झारखण्ड विलिडिंग (लीज रेंट एवं एक्विशन) कंट्रोल एक्ट, 2011 के धारा-4 के अन्तर्गत जाँच किये बिना तथा एकरारनामा के शर्तों का अवलोकन/उद्धरण दिये बिना ही आदेश पारित किया गया। उत्तरकारी द्वारा भी उक्त भू-भाग पर स्थित मकान का क्रय के पश्चात् ही किरायेदारों से किराया का दावा किया जाना चाहिए था, किन्तु उत्तरकारी द्वारा उक्त भू-भाग क्रय के तीन वर्षों के बाद अर्थात् दिनांक-15.04.2019 को तीन वर्ष पूर्व माह अक्टूबर 2016 से किराया का दावा किया जाना संदेहजनक प्रतीत होता है।

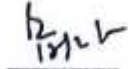
प्रश्नगत भू-भाग से संबंधित मामला Senior Civil Judge-I दुमका के न्यायालय में Original Title Suit No. 15/2019 वर्तमान में लंबित है, परन्तु इसका भी संज्ञान विज्ञ अनुमंडल पदाधिकारी द्वारा अपने न्यायदेश में नहीं लिया गया है। ऐसी स्थिति में निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश को विलोपित कर पुर्नविचार हेतु सभी पक्षों को सुनने तथा तथ्यों की समुचित जाँच करने के पश्चात् नियमानुसार आदेश पारित करने योग्य है।

आदेश

उल्लेखित तथ्य एवं उपलब्ध कागजातों के आलोक में अनुमंडल पदाधिकारी द्वारा पारित आदेश न्यायसंगत प्रतीत नहीं होता है, जिसे विलोपित किया जाता है तथा वाद को अनुमंडल पदाधिकारी, दुमका को झारखण्ड रेन्ट अधिनियम की धारा-4 एवं 19 तथा संलग्न दस्तावेजों के आधार पर सभी विन्दुओं पर सुनवाई करते हुए नियमानुसार निर्णय हेतु प्रतिप्रेषित किया जाता है।

लेखापित एवं संशोधित


उपायुक्त,
दुमका।


उपायुक्त,
दुमका।

88 ~~add~~ 1/7/25
L CR Return.