

न्यायालय, भवन नियंत्रक-सह-अनुमण्डल दण्डाधिकारी, सदर, राँची।

जे० बी० सी० वाद सं०-38/2017

u/s-19 (1) (c) (d) (e) of JBC Act, 2011

1. रामवतार राजगड़िया,
पिता हनुमान प्रसाद राजगड़िया
सा०-फ्लैट सं०-203, बालाजी ग्रिन्स,
बसन्त बिहार, कांके रोड, जिला-राँची।

प्रथम पक्ष

बनाम

1. अरूप चटर्जी, पिता अनूप चटर्जी,
निदेशक, मिडिया इलेवन प्राईवेट लि०
निबंधित कार्यालय-8-गणेश चन्द्र एभेन्यू,
साहा कोर्ट, कोलकाता, प० बंगाल-700013
एवं सा०-कार्यालय-704, 7th फ्लोर
पंचवटी टावर, हरमू रोड, थाना-सुखदेवनगर,
जिला-राँची-834001
आवासीय पता-फ्लैट नं०-2B/2D श्री कृष्णा
इन्कलेव, ब्लॉक-'A' द्वितीय तल, नॉर्थ ऑफिस
पाड़ा, डोरण्डा, जिला-राँची-834002

द्वितीय पक्ष

निर्णय

रामवतार राजगड़िया द्वारा झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कारण) नियंत्रण अधिनियम 2011 की धारा-19 (1) (c) (d) (e) के दाखिल आवेदन पत्र अंगीकृत करते हुए साधारण एवं निबंधित डाक द्वारा द्वितीय पक्ष को कारणपृच्छा नोटिस निर्गत की गई।

Suit Premises का विवरण निम्नवत् है :-

मौजा	M.S प्लॉट नं०	वार्ड सं०	हो० नं०	क्षेत्रफल
पंचवटी टावर	915 / I to	30	600 / A1/A	पंचवटी टावर, हरमू रोड,
हरमू रोड,	915 / VII		600 / A1/B	राँची के 7वें तल पर
राँची				स्थित ऑफिस स्पेस
				सं०-704, 1897 वर्गफीट
				क्षेत्र एवं बेसमेन्ट स्थित
				कार पार्किंग स्थल।

द्वितीय पक्ष वाद में उपस्थित हुए, पर्याप्त अवसर प्राप्त होने के बाद भी द्वितीय पक्ष द्वारा दिनांक-18.05.2018 तक लिखित वक्तव्य (Written Statement) दाखिल नहीं करने पर इस तिथि को द्वितीय पक्ष को जवाब दाखिल करने से वंचित कर दिया गया। दिनांक-18.05.2018 को जवाब दाखिल करने से वंचित होने के पश्चात् प्रथम पक्ष को गवाह प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान किया गया। प्रथम पक्ष की गवाही समाप्त होने के बाद एवं अभिलेख बहस हेतु निर्धारित होने के पश्चात् दिनांक-22.02.2019 को द्वितीय पक्ष द्वारा आदेश दिनांक-18.05.2018 को recall करने हेतु आवेदन दिया गया। इस आवेदन पत्र पर प्रथम पक्ष का प्रत्युत्तर प्राप्त कर दिनांक-02.08.19 को विस्तृत आदेश पारित कर द्वितीय पक्ष का recall आवेदन अस्वीकृत किया गया। तत्पश्चात् दिनांक-02.04.2022 को इस वाद में अंतिम आदेश पारित किया गया था। इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश से असंतुष्ट होते हुए द्वितीय पक्ष द्वारा विद्वान उपायुक्त, राँची-सह-अपीलीय प्राधिकार के समक्ष जे० बी० सी० अपील वाद सं०-01 आर 15/2022-23 दायर किया गया था। इस अपील वाद में विद्वान उपायुक्त, राँची-सह-अपीलीय प्राधिकार द्वारा दिनांक-22.04.2022 को आदेश

पारित किया गया कि "Heard the appellant. On perusal of the impugned order I find that, the learned court below has allowed the impugned JBC case no. 38 of 2017 without giving proper opportunity to the appellant/defendant to present his case by way of filing written statement and improperly disallowed the appellant's petition for recall of the order dated 18.05.2018 filed on behalf of the appellant vide order dated 02.08.2019.

For the reasons aforementioned, I find that the learned court below has erred in not giving proper opportunity to the appellant/defendant to present his case by way of filing written statement and improperly disallowing the appellant's petition for recall of the order dated 18.05.2018 filed on behalf of the appellant vide order dated 02.08.2019. The matter is remanded back to the learned court of the House Rent Controller-cum-Sub Divisional Magistrate, Ranchi to decide the matter on merit, afresh after giving proper opportunity to the appellant/ defendant to present his case by way of filing written statement and adducing the evidences. The present appellant is required to submit details before Rent Controller."

उपरोक्त आदेश उप समाहर्ता, जिला विधि शाखा, राँची के ज्ञापांक-1340 दिनांक-23.04.2022 के द्वारा इस न्यायालय को संसूचित होने पर इस न्यायालय के प्रोसेस सं0-75 दिनांक-28.04.2022 के द्वारा पुनर्सुनवाई की सूचना उभय पक्षों को दी गई। अभिलेख दिनांक-18.05.2022 को उभय पक्ष की उपस्थिति एवं द्वितीय पक्ष के लिखित वक्तव्य (written statement) के निमित्त रखा गया। पश्चात् दिनांक-06.07.2022 को उभय पक्ष वाद में उपस्थित हुए। द्वितीय पक्ष इस तिथि को written statement दाखिल नहीं किये। फलस्वरूप द्वितीय पक्ष को written statement दाखिल करने का अवसर प्रदान करते हुए अभिलेख दिनांक-22.07.2022 को द्वितीय पक्ष के written statement के निमित्त रखा गया। दिनांक-22.07.2022 को पीठासीन पदाधिकारी के अन्य कार्यों में व्यस्तता के कारण न्यायालय का कार्य सम्पन्न नहीं हो पाया था, परन्तु इस तिथि को द्वितीय पक्ष की ओर से written statement दाखिल नहीं किया गया। पश्चात् दिनांक-10.08.2022 को विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा न्यायिक कार्य में हिस्सा नहीं लिए जाने की सूचना के कारण न्यायालय कार्य सम्पन्न नहीं हो पाया। अभिलेख में अगली तिथि 12.08.2022 निर्धारित थी। इस तिथि को भी द्वितीय पक्ष द्वारा written statement दाखिल नहीं किया गया। परन्तु द्वितीय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा एक समयावेदन दाखिल किया गया एवं सूचित किया गया कि उनके पक्षकार न्यायिक हिरासत में है, इसलिए written statement तैयार नहीं हो पाया है। द्वितीय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मौखिक रूप से न्यायालय के समक्ष कहा गया कि written statement लगभग तैयार है, अगली तिथि को दाखिल कर देंगे। फलतः द्वितीय पक्ष को written statement दाखिल करने हेतु अंतिम अवसर प्रदान करते हुए वाद की अगली तिथि दिनांक-17.08.2022 निर्धारित की गई। साथ ही द्वितीय पक्ष को साक्ष्य भी प्रस्तुत करने का निर्देश दिया गया। दिनांक-17.08.2022 को द्वितीय पक्ष द्वारा written statement दाखिल किया गया, परन्तु साक्ष्य नहीं लाया गया। फलतः साक्ष्य प्रस्तुत करने हेतु अंतिम अवसर द्वितीय पक्ष को दिया गया एवं अभिलेख में दिनांक-24.08.2022 की तिथि निर्धारित की गई।

दिनांक-24.08.2022 को द्वितीय पक्ष के अधिवक्ता द्वारा दाखिल written statement के अवलोकन से ज्ञात हुआ कि written statement द्वितीय पक्ष की पत्नी बेबी चटर्जी द्वारा बगैर द्वितीय पक्ष अरूप चटर्जी के authorisation पत्र के ही दाखिल किया गया है, जबकि बेबी चटर्जी इस वाद में द्वितीय पक्ष नहीं है। फलतः बेबी चटर्जी द्वारा द्वितीय पक्ष के रूप में दाखिल लिखित वक्तव्य को विधि सम्मत नहीं पाये जाने के कारण अस्वीकृत कर दिया गया एवं पर्याप्त अवसर दिये जाने के बाद भी द्वितीय पक्ष द्वारा valid लिखित वक्तव्य दाखिल नहीं किये जाने के कारण द्वितीय

Draft

पक्ष को लिखित वक्तव्य (written statement) दाखिल करने से दिनांक-24.08.2022 को वंचित (debar) किया गया।

दिनांक-24.08.2022 को द्वितीय पक्ष द्वारा साक्ष्य नहीं प्रस्तुत किया गया एवं एक आवेदन देकर Issue settlement का अनुरोध किया गया। परन्तु अपीलीय प्राधिकार के स्तर से इस मामले को remand कर द्वितीय पक्ष से written statement प्राप्त कर एवं evidences प्राप्त कर स्वच्छ आदेश पारित करने का निर्देश प्राप्त होने के कारण Issue settlement किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होने के कारण दिनांक-24.08.2022 को द्वितीय पक्ष का आवेदन अस्वीकृत किया गया। द्वितीय पक्ष को साक्ष्य प्रस्तुत करने का अंतिम अवसर प्रदान करते हुए अभिलेख में दिनांक-26.08.2022 की तिथि निर्धारित की गई।

दिनांक-26.08.2022 को द्वितीय पक्ष द्वारा पुनः समय हेतु आवेदन दाखिल की गई। द्वितीय पक्ष को साक्ष्य प्रस्तुत करने हेतु पुनः एक अंतिम अवसर प्रदान किया गया एवं इस निमित्त दिनांक-02.09.2022 को तिथि निर्धारित की गई। पश्चात् दिनांक-02.09.2022 एवं 07.09.2022 को विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा condolence meeting के पश्चात् न्यायिक कार्य में भाग नहीं लिए जाने की सूचना के कारण न्यायालय कार्य सम्पन्न नहीं हो सका। दिनांक-09.09.2022 को पीठासीन पदाधिकारी के अन्य कार्य में व्यस्तता के कारण न्यायालय का कार्य नहीं हो सका।

दिनांक-14.09.2022 को पुनः द्वितीय पक्ष द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं कर समयावेदन इस हेतु दाखिल की गई। द्वितीय पक्ष को साक्ष्य प्रस्तुत करने हेतु उपलब्ध कराया गया अवसर पर्याप्त मानते हुए द्वितीय पक्ष का गवाह प्रस्तुत करने का अवसर समाप्त करते हुए अभिलेख बहस हेतु दिनांक-21.09.2022 को रखा गया। दिनांक-21.09.2022 को द्वितीय पक्ष के अनुपस्थित रहने के कारण बहस हेतु एक और अवसर प्रदान करते हुए अभिलेख दिनांक-23.09.2022 को रखा गया।

दिनांक-23.09.2022 द्वितीय पक्ष द्वारा पुनः एक आवेदन देकर इस न्यायालय द्वारा दिनांक-24.08.2022 को पारित आदेश के विरुद्ध जे0 बी0 सी0 अपील दायर किये जाने का हवाला देते हुए एक माह का समय की माँग की गई। समयावेदन में अपील वाद की संख्या का उल्लेख नहीं किया गया था एवं समयावेदन के साथ संलग्न अधिवक्ता प्रमाण पत्र में उल्लेख किया गया था कि "Likely to come in the list for admission" फलतः द्वितीय पक्ष का समयावेदन अस्वीकृत करते हुए अभिलेख आदेश पर रखा गया।

उपरोक्त तथ्यों से विदित होता है कि जे0 बी0 सी0 अपील वाद सं0-01 आर 15/2022-23 में दिनांक-22.04.2022 को पारित आदेश का अनुपालन करते हुए द्वितीय पक्ष को written statement (लिखित वक्तव्य) दाखिल किये जाने हेतु इस स्तर से पर्याप्त अवसर प्रदान किये जाने के बाद भी द्वितीय पक्ष valid लिखित वक्तव्य दाखिल नहीं कर पाये और न ही साक्ष्य प्रस्तुत करने के दिशा में उनका सार्थक प्रयास परिलक्षित हुआ। फलतः द्वितीय पक्ष written statement (लिखित वक्तव्य) दाखिल करने से वंचित (debar) हो गये एवं गवाह प्रस्तुत करने का द्वितीय पक्ष का अवसर समाप्त कर दिया गया। अर्थात् अपीलीय न्यायालय द्वारा दिये गये अवसर का लाभ द्वितीय पक्ष उठाने में विफल रहे हैं।

प्रथम पक्ष का तर्क है कि उपरोक्त परिसर को निबंधित डीड द्वारा दिनांक-13.02.2014 को क्रय किये है एवं मालिक है। द्वितीय पक्ष द्वारा उपरोक्त परिसर को किराये पर लेने के लिए उनसे सम्पर्क करने पर उपरोक्त परिसर को 90,000/- रु0 प्रतिमाह पर 11 माह के लिए किराये पर दिनांक-01.07.2014 से 30.05.2015 तक के लिए एकरारनामा दिनांक-27.06.2014 के द्वारा दिये। मासिक किराया प्रत्येक माह के

Draft

प्रथम सप्ताह में द्वितीय पक्ष को भुगतान करना था। मासिक किराये के अतिरिक्त उपभोग की गई बिजली बिल का भुगतान भी द्वितीय पक्ष को करने की शर्त भी एकरारनामा में थी। साथ ही साथ सोसाईटी का रखरखाव खर्च का भी भुगतान द्वितीय पक्ष को ही करने की शर्त थी। लीज एकरारनामा की अवधि दिनांक-30.05.2015 को समाप्त हो गई। तदुपरांत द्वितीय पक्ष को परिसर खाली करने एवं बकाया किराया आदि भुगतान करने हेतु अनुरोध किया गया। परन्तु द्वितीय पक्ष द्वारा न तो उपरोक्त परिसर को खाली किया गया और न ही बकाया किराया आदि का ही भुगतान किया गया। बार-बार अनुरोध करने पर द्वितीय पक्ष द्वारा दिनांक-14.12.2016 को 50,000/- रु० का भुगतान किया गया। इस भुगतान के बाद कभी भी शेष बकायादि भुगतान करने का जहमत नहीं उठाया। फलतः दिनांक-31.12.2016 तक कुल-12,55,000/- रु० बकाया हो गया है।

प्रथम पक्ष द्वारा आगे तर्क दिया गया है कि अक्टूबर 2016 तक बिजली बिल मद में 3,46,426/- रु० एवं 26,590/- रु० रखरखाव मद में द्वितीय पक्ष के पास बकाया हो गया है, जिसका भुगतान द्वितीय पक्ष द्वारा नहीं किया गया है।

प्रथम पक्ष द्वारा आगे तर्क दिया गया है कि प्रथम पक्ष व्यवसायी है, फलतः उपरोक्त परिसर की जरूरत प्रथम पक्ष को स्व-व्यवसाय के निमित्त है। परन्तु बकाया किराया आदि भुगतान करने एवं प्रश्नगत परिसर को खाली करने हेतु बार-बार अनुरोध करने के बाद भी द्वितीय पक्ष द्वारा प्रश्नगत परिसर खाली नहीं करने पर अन्ततः अपने अधिवक्ता के माध्यम से द्वितीय पक्ष को लीगल नोटिश दिनांक-10.02.2017 को दिये। लीगल नोटिश प्राप्त करने के बाद भी द्वितीय पक्ष द्वारा न तो बकाया किराया भुगतान किया गया और न ही परिसर को खाली किया गया। फलतः जे० बी० सी० एक्ट 2011 की धारा-19 (1) (c) (d) (e) के तहत द्वितीय पक्ष उपरोक्त परिसर से निष्कासन योग्य हो गये हैं।

प्रथम पक्ष द्वारा अपने कथन की पुष्टि हेतु कोई मूल दस्तावेज प्रदर्श नहीं कराया गया है।

प्रथम पक्ष द्वारा अपने दावे के समर्थन में निम्नांकित साक्षियों का परीक्षण कराया गया है :-

P/W - 1 - अनिल कुमार वर्मा

P/W - 2 - रामवतार राजगड़िया (स्वयं)

द्वितीय पक्ष की अनुपस्थिति के कारण बगैर प्रतिपरीक्षण के ही प्रथम पक्ष के गवाहों को मुक्त किया गया।

प्रथम पक्ष द्वारा अपने दावे के समर्थन में निम्नांकित दस्तावेजों को दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में प्रदर्श अंकित कराया गया है :-

प्रदर्श -1- बिजली बिल सं०-19 की मूल प्रति।

प्रदर्श -2- पंचवटी टावर ऑनर्स एसोसिएशन हरमू रोड, राँची का पत्र-15-16 दिनांक-02.03.2016 की मूल प्रति।

प्रथम पक्ष का मूल आवेदन, प्रस्तुत गवाहों का परीक्षण एवं प्रदर्श कराये गये कागजातों का अवलोकन किया।

झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम 2011 की धारा-19 (1) (c) (d) (e) के तहत द्वितीय पक्ष के निष्कासन एवं बकाया किराया भुगतान हेतु दाखिल आवेदन में दावा किया गया है कि उपरोक्त परिसर के वे मालिक है। परिसर को वे दिनांक-13.02.2014 को निबंधित डीड द्वारा क्रय किये है।

Signature

द्वितीय पक्ष द्वारा उक्त परिसर को किराये पर लिए जाने हेतु सम्पर्क करने पर द्वितीय पक्ष को 90,000/- रु0 मासिक किराये पर दिनांक-01.07.2014 से 30.05.2015 तक कुल ग्यारह माह के लिए एकरारनामा दिनांक-27.06.2014 के द्वारा दिये। मासिक किराया प्रत्येक माह के प्रथम सप्ताह में द्वितीय पक्ष को भुगतान करना था। एकरारनामा में अंकित शर्तों के अनुसार मासिक किराये के अतिरिक्त द्वितीय पक्ष को उपभोग की गई बिजली बिल एवं सोसाईटी का रखरखाव चार्ज का भी भुगतान करना था। लीज एकरारनामा की अवधि दिनांक-30.05.2015 को समाप्त हो गई। द्वितीय पक्ष द्वारा परिसर खाली नहीं किया गया और न ही बकाया किराये का ही भुगतान किया गया। बार-बार अनुरोध करने पर दिनांक-14.12.2016 को 50,000/- रु0 का भुगतान किया गया। तदुपरांत कोई बकाया किराये का भुगतान अद्यतन तिथि तक द्वितीय पक्ष द्वारा नहीं किया गया। फलतः दिनांक-31.12.2016 तक 12,55,000/- रु0 किराया मद में अक्टूबर 2016 तक बिजली बिल मद में 3,46,426/- रु0 एवं सोसाईटी का मेन्टेनेन्स खर्च मद में 26,590/- रु0 द्वितीय पक्ष के पास बकाया हो गया है। प्रथम पक्ष स्वयं व्यवसायी है। स्वयं के व्यवसाय के निमित्त प्रश्नगत परिसर की आवश्यकता है। द्वितीय पक्ष को निजी आवश्यकता एवं बकाया किराया भुगतान नहीं किये जाने तथा लीज अवधि समाप्ति का हवाला देते हुए बार-बार प्रश्नगत परिसर खाली करने हेतु अनुरोध करने के बाद भी द्वितीय पक्ष द्वारा प्रश्नगत परिसर खाली नहीं किये जाने के कारण अन्ततः द्वितीय पक्ष को दिनांक-10.02.2017 को लीगल नोटिश दिये। लीगल नोटिश पाने के बाद भी द्वितीय पक्ष द्वारा न तो बकाया किराया भुगतान किया गया और न ही परिसर खाली किया गया।

झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम 2011 के तहत किसी मामले में अग्रोत्तर विचार तभी किया जा सकता है, जब उभय पक्ष के मध्य भवन मालिक एवं किरायेदार का संबंध निर्विवाद स्थापित होता है। इस मामले में प्रथम पक्ष का दावा है कि निबंधित डीड संख्या-771 के द्वारा दिनांक-13.02.2014 को उपरोक्त परिसर क्रय किये हैं। क्रय दस्तावेज की छायाप्रति की पहचान P/W-2, रामवातार राजगड़िया ने मार्क-X के रूप में की है। क्रय के बाद द्वितीय पक्ष को दिनांक-27.06.2014 को 90,000/- रु0 मासिक किराये पर दिनांक-01.07.2014 से 30.05.2015 तक के लिए दिये। लीज एकरारनामा की छायाप्रति की पहचान मार्क-X/1 के रूप में P/W-2 द्वारा की गई। P/W-1 ने भी अपने परीक्षण की कंडिका-2 एवं 3 में स्वीकार किया है कि द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष के किरायेदार हैं एवं वे किराया मांगने द्वितीय पक्ष के कार्यालय कई बार गये हैं।

उपरोक्त साक्ष्यों एवं गवाहों के बयानों से उभय पक्ष के मध्य भवन मालिक (landlord) एवं किरायेदार (tenant) का संबंध निर्विवाद स्थापित होता है।

जहाँ तक प्रश्न है, जे0 बी0 सी0 एक्ट 2011 की धारा-19 (1) (c) के तहत प्रश्नगत परिसर की प्रथम पक्ष की निजी आवश्यकता के दावे की तो इस संदर्भ में प्रथम पक्ष का दावा है कि प्रश्नगत परिसर की आवश्यकता निजी व्यवसाय हेतु है। प्रथम पक्ष के गवाह, अनिल वर्मा ने अपने परीक्षण की कंडिका-6 में स्वीकार किया है कि "किराया न देने तथा लीज अवधि समाप्त होने और आवेदक को अपने निजी व्यवसाय के लिए तत्कालीन जायदाद की आवश्यकता थी, अतः आवेदक ने कई बार विपक्षी से फ्लैट खाली करने हेतु आग्रह किया, किन्तु विपक्षी हमेशा टाल-मटोल करता था"। P/W-1 के इस उक्ति से प्रथम पक्ष के निजी आवश्यकता के दावे को समर्थन मिलता है। P/W-2 स्वयं प्रथम पक्ष है, ने भी मूल आवेदन में की गई निजी आवश्यकता के दावे की पुष्टि परीक्षण की कंडिका-15 में की गई है। इन साक्ष्यों के

Dr. P. D.

आधार पर प्रथम पक्ष यह प्रमाणित करने में सफल रहे हैं कि प्रथम पक्ष को व्यवसाय के लिए प्रश्नगत परिसर की आवश्यकता है।

अतः जे0 बी0 सी0 एक्ट 2011 की धारा-19 (1) (c) के तहत प्रथम पक्ष का निजी आवश्यकता का दावा पोषणीय प्रतीत होता है।

जहाँ तक प्रश्न है, जे0 बी0 सी0 एक्ट 2011 की धारा-19 (1) (d) के तहत द्वितीय पक्ष द्वारा मासिक किराये के भुगतान में लगातार दो माह से अधिक अवधि के लिए चूक की गई है, के प्रथम पक्ष के दावे की तो इस संबंध में प्रथम पक्ष का दावा है कि दिनांक-27.06.2014 को सम्पन्न लीज एकरारनामा उभय पक्ष के मध्य सम्पन्न हुई एवं प्रश्नगत परिसर को दिनांक-01.07.2014 से 30.05.2015 तक कुल-11 माह के लिए 90,000/- रु0 मासिक किराये पर द्वितीय पक्ष को दिया गया था। लीज एकरारनामा दिनांक-27.06.2014 की छायाप्रति का पहचान P/W-1 ने मार्क-X/1 के रूप में की है। लीगल नोटिश दिनांक-10.02.2017 की छायाप्रति भी अभिलेख में उपलब्ध है, में भी लीज एकरारनामा की चर्चा है। फलतः उभय पक्ष के मध्य दिनांक-01.06.2014 को memorandum of lease 11 माह के लिए सम्पादित हुई थी, यह स्पष्ट है। यह लीज नियत लीज थी। मासिक किराया लीज के अनुरूप 90,000/- रु0 प्रतिमाह थी। प्रथम पक्ष का दावा है कि द्वितीय पक्ष 14.12.2016 को मात्र 50,000/- रु0 भुगतान किया। तदुपरान्त किराया भुगतान करने में टालमटोल करते रहें।

जे0 बी0 सी0 एक्ट 2011 की धारा-19 (1) (d) के तहत संविदा द्वारा नियत समय के भीतर अथवा ऐसी संविदा के अभाव में ठीक आगामी माह के अंतिम दिन तक जिस अवधि के लिए किराया देय हो, का भुगतान न होने के कारण बकाया हो गया हो तो किरायेदार को बकायेदार की श्रेणी में ला देता है। नियत लीज की अवधि दिनांक-30.05.2015 को समाप्त हो चुकी थी। नियत लीज की अवधि की समाप्ति के बाद भी द्वितीय पक्ष उक्त परिसर में बतौर किरायेदार जमे हुए हैं। मूल आवेदन में प्रथम पक्ष द्वारा स्वयं उल्लेख किया गया है कि बार-बार अनुरोध करने पर दिनांक-14.12.2016 को 50,000/- रु0 का भुगतान द्वितीय पक्ष द्वारा किया गया। दिनांक-31.12.2016 तक कुल-12,55,000/- रु0 बकाया हो गया है। बकाया का एक स्टेटमेन्ट वर्ष 2015-16 एवं 2016-17 का अभिलेख में प्रथम पक्ष द्वारा दाखिल की गई है एवं अपनी गवाही के दौरान इसकी पहचान मार्क-X/2 के रूप में की गई है, इस स्टेटमेन्ट में दिनांक-08.07.2015 को 75,000/- रु0, 12.08.2015 को 50,000/- रु0, 11.09.2015 को 30,000/- रु0, 14.10.2015 को 50,000/- रु0, 22.11.2015 को 98,000/- रु0, 05.02.2016 को 32,000/- रु0, 26.03.2016 को 50,000/- रु0, 01.05.2016 को 50,000/- रु0, 24.06.2016 को 50,000/- रु0, 05.08.2016 को 50,000/- रु0 06.10.2016 को 50,000/- रु0 एवं 14.12.2016 को 50,000/- रु0 द्वितीय पक्ष द्वारा भुगतान की गई राशि प्रथम पक्ष द्वारा प्राप्ति दर्शाया गया है। जाहिर है कि नियत किरायेदारी की समाप्ति के बाद भी द्वितीय पक्ष से प्रथम पक्ष द्वारा किराया प्राप्त की जाती रही है। अर्थात् उभय पक्ष के मध्य माह-दर-माह की किरायेदारी विद्यमान है। फलतः माह-दर-माह की किरायेदारी की दशा में भी यदि तय किराया नियत समय पर द्वितीय पक्ष भुगतान करने में विफल रहते हैं तो भी किरायेदार देनदार की श्रेणी में आ जाता है। इस मामले में भी जुलाई 2015 से दिसम्बर 2016 तक की अवधि में द्वितीय पक्ष द्वारा पूर्ण किराये का भुगतान नहीं किया गया है एवं जनवरी 2017 से तो किराया भुगतान लगातार नहीं किया गया है। फलतः जे0 बी0 सी0 एक्ट 2011 की धारा-19 (1) (d) के तहत मासिक किराये की भुगतान में द्वितीय पक्ष की विफलता को प्रथम पक्ष साक्ष्यों/गवाहों के माध्यम से प्रमाणित करने में सफल रहे हैं।

Draft

अतः जे0 बी0 सी0 एक्ट 2011 की धारा-19 (1) (d) के तहत प्रथम पक्ष का दावा पोषणीय है।

जहाँ तक बकाये का प्रश्न है, दिसम्बर 2016 तक प्रथम पक्ष द्वारा किया गया 12,55,000/- रु0 का दावा भी सही है। इसके अतिरिक्त जनवरी 2017 से सितम्बर, 2022 तक प्रतिमाह 90,000/- रु0 के दर से अद्यतन किराया बकाया हो चुका है, जो इस बकाये राशि में युक्त होगा। तदनुसार जनवरी 2017 से सितम्बर 2022 तक कुल-69 माह का किराया 90,000/- रु0 प्रतिमाह के दर से कुल-62,10,000/- (90,000 X 69 = 62,10,000) रु0 और बकाया द्वितीय पक्ष के पास होता है, जो प्रथम पक्ष को प्राप्य है। इस प्रकार कुल बकाया-12,55,000/- + 62,10,000 = 74,65,000/- रु0 होता है, जो प्रथम पक्ष को प्राप्य है।

इसके अतिरिक्त बिजली बिल एवं रखरखाव खर्च के मद में बकाया भी प्रथम पक्ष को प्राप्य है।

जहाँ तक जे0 बी0 सी0 एक्ट 2011 की धारा-19 (1) (e) के तहत नियत लीज समाप्ति के आधार पर प्रश्नगत परिसर से द्वितीय पक्ष के निष्कासन के प्रथम पक्ष के दावे का प्रश्न है तो इस संदर्भ में प्रथम पक्ष का दावा है कि दिनांक-27.06.2014 को उभय पक्ष के मध्य 11 माह के लिए प्रश्नगत परिसर किराये पर दिये जाने के निमित्त memorandum of lease सम्पादित हुई थी, जिसकी अवधि 01.07.2014 से 30.05.2015 तक थी। लीज की अवधि दिनांक-30.05.2015 को समाप्त हो गई है। इसलिए नियत लीज की समाप्ति का प्रथम पक्ष द्वारा दावा किया जा रहा है। परन्तु प्रथम पक्ष स्वयं स्वीकार किये है कि उन्होंने दिनांक-30.05.2015 के लीज समाप्ति के बाद भी जुलाई 2015 में दिनांक-08.07.2015 को द्वितीय पक्ष से 75,000/- रु0 किराया प्राप्त किया है। ऐसी वाक्या 08.07.2015 के बाद भी दोहरायी गयी है, जाहिर है कि लीज अवधि समाप्ति के बाद भी प्रथम पक्ष द्वारा किराया स्वीकार किया जाता रहा है। फलतः किरायेदारी माह-दर-माह की मानी जायेगी। नियत लीज के समाप्ति के आधार पर प्रथम पक्ष द्वारा किया गया निष्कासन का दावा पोषणीय प्रतीत नहीं होता है।

अतः जे0 बी0 सी0 एक्ट 2011 की धारा-31 के तहत प्रदत्त नियंत्रक की शक्ति का प्रयोग करते हुए इस अधिनियम की धारा-19 (1) (c) एवं (d) के तहत प्रथम पक्ष का दावा पोषणीय पाये जाने के कारण प्रश्नगत परिसर से द्वितीय पक्ष का निष्कासन का निर्णय लिया जाता है। द्वितीय पक्ष को आदेश दिया जाता है कि आदेश निर्गत तिथि से एक पक्ष के अन्दर प्रश्नगत परिसर का दखल प्रथम पक्ष को प्रत्यावर्तित करें एवं इतनी ही अवधि में बकाया किराया 74,65,000/- (चौहत्तर लाख पैंसठ हजार) रूपया एक मुश्त प्रथम पक्ष को भुगतान करना सुनिश्चित करें। साथ ही बिजली बिल एवं रखरखाव खर्च का बकाया भी प्रथम पक्ष को भुगतान करना द्वितीय पक्ष सुनिश्चित करें।

आदेश की एक प्रति उभय पक्षों को भेजें।

विधि व्यवस्था एवं अन्य कार्यों में व्यस्तता के कारण आदेश आज पारित।

लेखापित एवं संशोधित

भवन नियंत्रक

-सह-

अनुमंडल दण्डाधिकारी
सदर राँची।

भवन नियंत्रक

-सह-

अनुमंडल दण्डाधिकारी
सदर राँची।