

आदेश की क्रम
संख्या और तारीख

आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर

आदेश पर की गई
कार्रवाई के बारे में
टिप्पणी तारीख
सहित

उपायुक्त का न्यायालय, जामताड़ा।

H.R.C.A Case No.-02/2023-24

श्रीमति शोभा रानी दास बनाम पुनम देवी

आदेश

यह वाद अनुमंडल दण्डाधिकारी का न्यायालय, जामताड़ा के वाद Title (Eviction) Suit No.-04/2022 में दिनांक-02.08.2023 को पारित आदेश के विरुद्ध अपील है।

अनुमंडल दण्डाधिकारी का न्यायालय, जामताड़ा के वाद Title (Eviction) Suit No.-04/2022 में दिनांक-02.08.2023 को पारित आदेश में पुनम देवी के द्वारा Jharkhand Building (Lease, rent and eviction) Control Act, 2011 के 19(A)(D) के तहत दिये गये आवेदन को स्वीकृति करते हुए विपक्षी संतोष कुमार दास एवं अन्य को मौजा-साहाना के दाग संख्या-626/B एवं 628/B पर अवस्थित मकान/परिसर को आदेश निर्गत होने के 30 दिनों के अंदर खाली करने का आदेश दिया गया तथा परिवादकर्ता के पक्ष में भाड़े का बकाया राशि को अदा करने के लिए विपक्षी को आदेश दिया गया।

अपीलकर्ता शोभा रानी दास के विज्ञ अधिवक्ता को सुना। उनका कहना है कि वे मौजा-साहाना के जमाबन्दी रैयत हैं। गत सर्वे खतियानी सटेलमेंट के अनुसार मौजा-साहाना के खाता संख्या-92/1, दाग संख्या-626 के खतियानी रैयत खुदीराम स्वर्णकार हैं। अपीलकर्ता शोभा रानी दास खतियानी रैयत खुदीराम स्वर्णकार के पुत्री आशालता दास के पुत्री हैं। अपीलकर्ता एवं उसके माता द्वारा प्रश्नगत मकान का मरम्मत तथा मकान में लगे पुआल के छवनी को हटाकर टाली का छवनी बनाने के पश्चात् वे परिवार सहित उक्त मकान पर बसोवास कर रहे हैं। अपीलकर्ता को ज्ञात हुआ कि कोई पुनम देवी कुछ समय पहले ग्राम साहाना में आया एवं गलत ढंग से दाग संख्या-626 पर अपीलकर्ता द्वारा मरम्मत किये गये पूर्वज के मकान पर आपत्ति दर्शा रहा है। पुनः अपीलकर्ता को ज्ञात हुआ कि विनय कुमार दास जो कि वर्तमान में काजोड़ा, जिला-पश्चिम बर्धमान, पश्चिम बंगाल में रहता है द्वारा गलत सेल Deed द्वारा दाग संख्या-626 एवं 628 कुल-06 डी0 में से अंश रकवा 1.58 डी0 जमीन बिक्री कर दिया गया है। लेकिन उत्तरवादी द्वारा गलत उद्देश से 1.58 जमीन के आलावा अपीलकर्ता के दाग संख्या-626 पर अवस्थित पूर्वज का मकान जिस पर अपीलकर्तागण बसोवास करता है को हड़प कर अपना मालिकाना हक स्थापित करना चाहता है। अनुमंडल पदाधिकारी के न्यायालय में बिना जाँच किये अपीलकर्ता को अपनी ही पूर्वज के आवास से खाली करना का एकतरफा आदेश दिया गया है। Jharkhand Building (Lease, rent and eviction) Control Act, 2011 के 04 के तहत "No person shall after the commencement of this Act let or take on tent any building except by an agreement in writing" इस प्रकार भाड़ा या अन्य प्रकार से रहने के संबंध में कोई Agreement नहीं किये जाने पर स्वतः स्पष्ट है कि उक्त मकान शोभा रानी दास को भाड़े पर नहीं दिया गया था। पुनः यह भूमि विनय दास के साथ अपीलकर्ता का सहसाझेदार होने के कारण उक्त भूमि पर शोभा रानी दास द्वारा भाड़े पर रहने का कोई प्रश्न नहीं है। विनय भूषण द्वारा किये गये Deed में खाली भूमि बिक्री किया गया है कोई मकान का उल्लेख कभी नहीं किया गया है। शोभा रानी दास एवं उनके परिवार दाग संख्या-626 जिस भूमि के अंश पर रह रहा है। उस अंश को पुनम देवी द्वारा नहीं खरीदा गया है। विनय दास के द्वारा किये गये Deed में विनय दास काजोड़ा, जिला-पश्चिम बर्धमान, पश्चिम बंगाल का रहने वाला, अन्य एक साक्ष्य मौजा-दालाबड़, अंचल-नाला, जिला-जामताड़ा का है एवं दूसरा साक्ष्य मौजा-दुलाडीह, जिला-जामताड़ा का है, जब कि वे मौजा-साहाना के निवासी नहीं हैं। अपीलकर्ता द्वारा उक्त मकान का नगर पंचायत, जामताड़ा से होल्डिंग संख्या-16 एवं मकान संख्या-117 पंजीकृत है। उत्तरवादी पुनम देवी को इस मकान के लिए नगर पंचायत से कभी भी कोई होल्डिंग संख्या या मकान संख्या प्राप्त नहीं है। गत सर्वे खतियान के अनुसार दाग संख्या-626 का कुल रकवा-02 डी0 किरम वास्तु-सह-आँगन है तथा जिसमें से मात्र 0.93 जमीन ही Deed द्वारा गलत ढंग से खरीदा गया है, शेष भूमि पर अपीलकर्ता का दखल कब्जा एवं मालिकाना हक है। इस प्रकार अपीलकर्ता के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा अनुमंडल दण्डाधिकारी का न्यायालय, जामताड़ा के वाद Title (Eviction) Suit No.-04/2022 में दिनांक-02.08.2023 को पारित आदेश को निरस्त करने का प्रार्थना किया गया है।

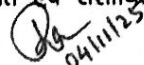
उत्तरवादी पुनम देवी के विज्ञ अधिवक्ता को सुना। उनका कहना है कि उत्तरवादी द्वारा मौजा-साहाना के जमाबन्दी संख्या-92/1 के दाग संख्या-626 के अंश रकवा-0.93 डी0 एवं 628 के अंश रकवा-0.68 डी0, कुल रकवा-1.58 डी0 जमीन उप निबंधन कार्यालय, जामताड़ा के सेल Deed संख्या-92/2018, दिनांक-29.06.2018 के द्वारा खतियानी रैयत के पौत्र बिनय दास से खरीदा गया। उक्त जमीन का नामांतरण वाद संख्या-16/2018-19 द्वारा नामांतरित किया गया है। पुनम देवी के नाम की प्रविष्टि रजिस्टर-II में हो चुका है तथा मालगुजारी रसीद कटाय जाता है। प्रश्नगत जमीन पर अवस्थित खपरेल का पुराना मकान ढहने के कगार पर है जो किसी भी समय ध्वस्त होकर जानमाल को क्षति पहुँचा सकता है। प्रश्नगत जमीन बने मकान व्यक्तिगत जरूरत के लिए खाली कराना आवश्यक है। प्रश्नगत जमीन का वादी को Title प्राप्त है। उक्त वाद निम्न न्यायालय में पारित आदेश के 90 दिनों के अंतर्गत दायर नहीं किया गया। अपील आवेदन के कंडिका-10 में अंकित तथ्य असत्य है। निम्न न्यायालय में अनुमंडल दण्डाधिकारी, जामताड़ा द्वारा पारित आदेश न्यायासंगत है। अतः उत्तरवादी के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा अपील आवेदन खारिज करने हेतु अनुरोध किया गया।

उभयपक्ष के विज्ञ अधिवक्ता को सुना। अभिलेख में संलग्न कागजातों एवं निम्न न्यायालय के अभिलेख का अवलोकन किया गया। दिनांक-29.06.2018 को बिनय दास माता-आशालता दास एवं पुनम देवी, पति-मनोज कुमार के बीच किये गये Deed of Sale की छायाप्रति में मौजा-साहाना के दाग नं0-626 एवं 628 के अंश रकवा कुल-1.58 डी0 बिक्री किया गया जो आशालता दास द्वारा उनके उत्तराधिकारी बिनय दास, शोभा रानी दास एवं माया दास को समान रूप से विभाजित किया गया था। लेकिन दिनांक-02.03.2007 को 1. श्रीमति आशालता दास, पति-बैद्यनाथ दास एवं पिता-स्व0 खुदीराम स्वर्णकार 2. श्रीमति शोभा रानी दास, पति-गोपाल चन्द्र दास एवं पिता-स्व0 बैद्यनाथ दास 3. तापस सांतरा, पिता-हारू संतरा सभी बिक्रेता एवं मनोज कुमार, पिता-स्व0 चन्द्रदेव राय, क्रेता के बीच किये गये Deed of Sale द्वारा मौजा-साहाना के दाग सं0-626 के अंश रकवा 564 वर्गफीट एवं 628 के अंश रकवा 741 वर्गफीट कुल-1305 वर्गफीट अर्थात् 03 डी0 जमीन का खरीद-बिक्री किया गया। अपीलकर्ता द्वारा अपील आवेदन के वंशावली में आशालता दास, पिता-खुदीराम स्वर्णकार के 02 पुत्री एवं 01 पुत्र का उल्लेख किया गया है। इस प्रकार दोनों Deed of Sale की छायाप्रति एवं अपील आवेदन में अंकित वंशावली के अनुसार बिक्रेताओं में Title के आधार पर विरोधाभास है, जो सक्षम न्यायालय में विचारणीय है। उपरोक्त Deed of Sale के छायाप्रति से स्पष्ट है कि कुल 04.58 डी0 जमीन का बिक्री किया गया है, दोनों दाग में कुल जमीन 06 डी0 है, इस प्रकार 01.42 डी0 जमीन शेष है। शोभा रानी दास द्वारा रह रहे पुराने मकान अपना पूर्वज के उक्त शेष जमीन पर या बिक्री किया गया जमीन पर अवस्थित है यह प्रस्तुत द्रेश नक्शा की छायाप्रति में स्पष्ट नहीं है एवं तथ्य उत्तरवादी के अधिवक्ता भी स्पष्ट करने में असमर्थ रहे। मकान मालिक एवं किरायेदार के बीच झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) अधिनियम 2011 के तहत मकान मालिक एवं किरायेदार के बीच किसी प्रकार का लिखित डीड या Agreement नहीं किया गया। अगर मकान मालिक एवं किरायेदार के बीच भाड़े के लिए मौखिक करार भी किया गया हो लेकिन मकान मालिक होने के नाते उनके द्वारा किसी प्रकार का मकान किराया प्राप्ति रसीद इत्यादि अधोहस्ताक्षरी के न्यायालय में प्रस्तुत नहीं किया गया। उत्तरवादी द्वारा ऐसा कोई कागजात या दस्तावेज अधोहस्ताक्षरी के न्यायालय में प्रस्तुत नहीं किये जिससे मकान मालिक एवं किरायेदार को संबंध स्थापित प्रमाणित हो। इस प्रकार अनुमंडल दण्डाधिकारी का न्यायालय, जामताड़ा के बाद Title (Eviction) Suit No.-04/2022 में दिनांक-02.08.2023 को पारित आदेश त्रुटिपूर्ण है।

अतः अनुमंडल दण्डाधिकारी का न्यायालय, जामताड़ा के वाद Title (Eviction) Suit Case No-04/2022 में दिनांक-02.08.2023 के पारित आदेश को खारिज (Set aside) किया जाता है।

वाद की कार्यवाही समाप्त की जाती है।

लेखापित एवं संशोधित।


04/11/25
उपायुक्त,
जामताड़ा।


04/11/25
उपायुक्त,
जामताड़ा।

Seen
the Judgment
12/11/25

Seen
the Judgment
12/11/25