

न्यायालय, भवन किराया नियंत्रक -सह- अनुमण्डल दण्डाधिकारी, बसिया (गुमला)।
आदेश

Eviction suit no- 01/2022-23
U/S 19 (1) (c) of the Jharkhand Building
(Lease, Rent & Eviction) Control Act 2021

प्रथम पक्ष.....सरस्वती देवी, पति - स्व० कुलदीप कुमार साहु
ग्राम + पोस्ट + थाना - कोलेबिरा, जिला - सिमडेगा।

बनाम

द्वितीय पक्ष प्रभावती देवी, पति - स्व० राधेश्याम साहु (वगैरह)
ग्राम - कोनबीर, थाना - बसिया, जिला - गुमला।

आदेश
की
क्र०सं०
एवं
तारीख

आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर

११.१.२३

इस वाद की कार्यवाही आवेदिका सरस्वती देवी पति स्व० कुलदीप कुमार साहु, ग्राम + पोस्ट +थाना - कालेबिरा, जिला सिमडेगा ने आवेदन दाखिल किया गया है कि भूमि स्वामी संजय साहु पिता स्व० नागेश्वर साव ग्राम केलगा, थाना बसिया के द्वारा निर्मित मकान सह आवास को विपक्षी को देख रेख करने एवं रहने के लिए दिया गया था जिसपर विपक्षी वर्तमान में रह रहे हैं उक्त भूमि स्वामी द्वारा आवेदिका को निबंधित बिक्री पट्टा सं० 2021/Gum/BK1/46 से बिक्री कर दिया गया है। विपक्षी उक्त भूमि में निर्मित आवास को खाली नहीं करने एवं नजायज ढंग से दखल कर लिया गया है जिसे खाली कराने हेतु विपक्षी के विरुद्ध अधोहस्ताक्षरी के न्यायालय में Eviction suit वाद दायर किया है। आवेदिका द्वारा अधोहस्ताक्षरी के न्यायालय में स्वयं उपस्थित होकर उक्त निर्मित से निष्कासन हेतु अनुरोध किया है।

उभय पक्षों को कारण पृच्छा दाखिल करने हेतु नोटिस निर्गत किया गया।

भवन का विवरण

मौजा	खाता सं०	प्लॉट सं०	रकबा
कोनबीर	67	317	0.06 डी०

चौहद्दी

उत्तर में - अनमोल साहु

दक्षिण - नीज मनमोकिर

पूरब - नीज केता

पश्चिम में - पक्की सड़क

उभय पक्ष नोटिस प्राप्त कर न्यायालय में उपस्थित हुए एवं कारण पृच्छा जवाब दाखिल किये हैं।

प्रथम पक्ष के द्वारा दाखिल लिखित जवाब एवं दाखिल कागजात :-

२३.१.२३
प्रमाणित

प्रमाणित
२३.१.२३
२६/०२ के

प्रथम पक्ष नोटिस प्राप्त कर अपने विद्वान अधिवक्ता के माध्यम से अपना पक्ष रखे हुए कारण पृच्छा दाखिल किया गया है कि सरस्वती - कोलेबिरा, जिला - सिमडेगा के निवा है। आवेदिका के पति की मृत्यु पूर्व में हो चुकी है। आवेदिका के द्वारा इस भूमि सह मकान संजय कुमार साहु, पिता स्व० नागेश्वर साहु से बिक्री पट्टा संख्या 2021/Gum/46/BK1/46 दिनांक 13.01.2021 को खरीदा गया है। संजय कुमार साहु के द्वारा इस भूमि को बिक्री के पूर्व भू-स्वामित्व प्रमाण पत्र अंचल अधिकारी बसिया से प्राप्त किया था। विपक्षी के द्वारा कभी भी संजय कुमार सा का विरोध नहीं किया गया है। आवेदिका के द्वारा इस भूमि को खरीदने के पश्चात् से अपने ना पर दाखिल खारिज करा कर मालगुजारी रसीद निर्गत करा रहे है। आवेदिका विपक्षी के पास इस भूमि का कोई वैध कागजात नहीं है। संजय कुमार साहु पिता स्व० नागेश्वर साहु के द्वारा खात नं० 67, प्लॉट नं० 317, रकबा 0.25, मौजा - कोनबिर, थाना बसिया, जिला गुमला की भूमि क खरीद किया था। संजय कुमार साहु द्वारा दो निबंधित पट्टा से क्रमशः 0.12 एकड़ एवं 0.06 एकड़ भूमि की बिक्री कर दी गयी है। आवेदिका के द्वारा 250 वर्गफीट पक्का मकान के साथ 0.06 एकड़ भूमि का खरीद किया गया है। आवेदिका के द्वारा इस निर्मित मकान को खाली कराने हेतु आवेदन दिया गया है। आवेदिका चूँकि विधवा है और इस निजी आवश्यकता हेतु इस मकान की अत्यन्त आवश्यकता है इसलिए इसे खाली कराने के लिए यह आवेदन न्यायालय में दाखिल किया गया है। विपक्षी के द्वारा दाखिल जवाब पूर्णतः गलत एवं बिना किसी वैध कागजात के दाखिल किया गया है। विपक्षी का इस भूमि पर कोई हक वो सरोकार नहीं है केवल आवेदिका को परेशान करने के लिए इस मकान को खाली नहीं कर रहे है। विपक्षी के द्वारा दिया गया जवाब केवल इस वाद को अनावश्यक रूप से लम्बित रखने के ख्याल से दाखिल किया गया है। आवेदिका इस भूमि कि वैध मालिक है और आवेदिका सारे कागजात को जाँच करने के पश्चात् इस भूमि को खरीदी है। विपक्षी के पास इस भूमि के अलावा 0.07 एकड़ भूमि सह मकान अभी भी रहने के लिए है। वाद ग्रस्त मकान आवासीय मकान नहीं है यह एक दुकान है जिसका विपक्षी के द्वारा सामान रखा जाता है।

अतः श्रीमान् से निवेदन है कि विपक्षी के इस मकान को खाली करने का आदेश देने की कृपा करे। इस हेतु आवेदिका सदैव आभारी रहेगी।

अपीलार्थी की ओर से दाखिल कागजात।

- 1 खरीदगी पट्टा संख्या 2021/Gum/46/BK1/46 की छायाप्रति।
- 2 दाखिल खारिज अपील वाद सं० - 12/2021-22 की छायाप्रति।
- 3 रसीद की छायाप्रति।

द्वितीय पक्ष के द्वारा दाखिल लिखित जवाब एवं दाखिल कागजात :-

द्वितीय पक्ष नोटिस प्राप्त कर अपने विद्वान अधिवक्ता के माध्यम से अपना पक्ष रखते हुए कारण पृच्छा दाखिल किया गया है कि मुकदमा सुनवाई योग्य नहीं है, इसे खारिज किया जा सकता है। भूमि मालिक और किरायेदार के रूप में उभय पक्षों के बीच कोई संबंध नहीं है और इस तरह यह अस्वीकार कर दिया जाना चाहिए। मुकदमा सीमा, छूट और सहमति के कानून द्वारा प्रतिबंधित है। मुकदमा पार्टियों के गैर-सहयोगी और गलत बयानों से प्रतिबंधित है। यह मुकदमा अधिनियम की धारा 34 द्वारा प्रतिबंधित है। वर्तमान मुकदमे में कार्रवाई का कोई औचित्य नहीं है।

प्रतिलिपिकर्ता

प्रमाणित
०६/०२ के

सी.पी.सी. के आदेश VI नियम 15 के तहत निर्धारित प्रावधान के अनुसार वाद को ठीक से सत्यापित नहीं किया गया है। वादी ने उचित अदालत शुल्क का भुगतान नहीं किया है। सूट बहुत कम मूल्यवान है। यह बहुत विनम्रतापूर्वक कहा गया है। भूमि मौजा कोनबीर खाता नंबर 67, प्लॉट नंबर -317, जिला गुमला में स्थित है। गुमला 0.25 एकड़ में से 0.06 एकड़ जमीन है जिसे पार्टी व ससुर प्रभावती देवी ने वर्ष 1974 में संजय कुमार साहू के नाम से खरीदा था। प्रभावती देवी, ओ पी. नंबर 01 महेश्वर साहू की बहू है और जमीन के टुकड़े पर उसका अधिकार और कब्जा है। उक्त भूमि पर 30 वर्षों से कब्जा रखने वाले विपक्षी पक्षों और हाल ही में संजय कुमार साहू ने उक्त भूमि को 2020 में आवेदक सरस्वती देवी को बेच दिया। अंचल अधिकारी बसिया ने म्यूटेशन केस नंबर 101 R27/2020-21 को इस आधार पर खारिज कर दिया है कि आवेदक सरस्वती देवी ने उक्त भूमि के कब्जे में नहीं है और इस पर आवेदक के म्यूटेशन मामले को खारिज कर दिया गया है। ग्राम स्तर पर कोनबीर, थाना - बसिया गांव में एक पंचायत आयोजित की गई थी और कोनबीर और प्रखण्ड प्रमुख एवं मुखिया ने विपक्षी पक्ष के पक्ष में एक बयान दिया था कि भूमि के उक्त टुकड़े पर घर प्रभावती देवी के पति द्वारा बनाया गया है, जो पक्ष के खिलाफ है और 30 वर्षों से कब्जा कर रहा है। संजय कुमार साहू नाबालिग थे और। संजय कुमार साहू जब नाबालिग थे उस समय उनके पिता पुलिस हिरासत में गए थे तो विपक्षी पक्ष के ससुर ने उनकी देखभाल की और कानूनी अभिभावक भी बन गए। पार्टी के ससुर ने वर्ष 1974 में संजय कुमार साहू के समय उक्त संपत्ति लाई थी और उनके पास आय का कोई स्रोत नहीं था। इस तरह के लेनदेन को बेनामी लेनदेन के रूप में जाना जाता है और विचार राशि का भुगतान महेश्वर साहू द्वारा किया गया था क्योंकि असली मालिक महेश्वर साहू हैं। सरस्वती देवी आवेदक ने वर्ष 2021 में विलेख संख्या 45/2021 के माध्यम से भूमि खरीदी थी। विपक्ष ने भूमि के उपरोक्त टुकड़े पर घर बनाया है और भारी राशि का निवेश किया है। आवेदक के पति की फाइलिंग से वर्षों पहले मृत्यु हो गई थी और कभी कब्जे में नहीं आये। दस्तावेज या तथ्य की एक भी कागजात नहीं है कि घर संजय कुमार साहू द्वारा बनाया गया था और उक्त घर किराए पर था।

अतः सम्मानपूर्वक प्रार्थना की जाती है कि आवेदक द्वारा दायर याचिका को खारिज कर दिया जाए और आवश्यक आदेश पारित करने की कृपा करें।

विपक्षी की ओर से दाखिल कागजात।

1

सरकारी अधिवक्ता श्री आदित्य नाथ तिवारी का मन्तव्य :-

किसी भी वाद में बकाया कोर्ट फी, जैसे की बकाया कोर्ट की जानकारी हो, वाद के सुनवाई के दौरान संबंधित पक्षकार द्वारा अदा किया जा सकता है यहां तक की बकाया कोर्ट की जानकारी प्राप्त होने पर निष्पादन के पूर्व तक भी पक्षकार द्वारा दिया जा सकता इसमें किसी तरह का कोई कानूनी अड़चन केंस नहीं है। आवेदिका सरस्वती देवी द्वारा बाद में संजय कुमार साहू पिता स्व0 नागेश्वर साहू से विक्री पट्टा सं0 2021/gum/4b/BK1/46 दिनांक 13/01/2021 के माध्यम से वादग्रस्त भूमि - सह मकान की खरीद की गई है एवं अंचल से दाखिल खारिज कराकर अपने नाम से सरकारी मालगुजारी रसीद प्राप्त कर रही है। इस तरह से इस वादग्रस्त जमीन पर आवेदिका सरस्वती देवी का पूर्ण स्वामित्व प्राप्त हो जाता है ऐसी स्थिति में सरस्वती देवी को विपक्षी प्रभावती देवी के विरुद्ध, जो वादग्रस्त मकान - दुकान में रह रही है, Eviction suit लाने का पूर्ण अधिकार है, एवं Eviction suit चलने योग्य हैं, जब कि यह तथ्य न्यायालय के संज्ञान में लाया गया है कि विपक्षी, प्रभावती देवी के पास वादग्रस्त जमीन व मकान का कोई कागजात एवं साक्ष्य नहीं

प्रमाणित सच्ची प्रतिलिपि

सिरोसंभार

23/3/23
निर्दिष्टिका

1. कोर्ट फी आवेदिका द्वारा जमा करने के पूर्व न्यायालय द्वारा संबंधित पक्षकार को नोटिस गया एवं जैसे ही बकाया कोर्ट फी के बारे मालुम हुआ, उसके पश्चात् बकाया कोर्ट फी न्यायालय में दाखिल कर दिया गया वैसी स्थिति में जो नोटिस न्यायालय द्वारा निर्गत किया था वह जायज है। अतः उपरोक्त तथ्यों के अवलोकन के पश्चात् मेरा मतव्य है कि उपरोक्त चलने योग्य है एवं वाद के गुण- दोष के आधार पर निष्पादन किया जा सकता है।

निष्कर्ष

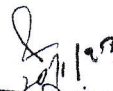
उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता के द्वारा दाखिल, लिखित जवाब, उपस्थापित कागज विद्वान अधिवक्ताओं के बहस तथा विद्वान सरकारी अधिवक्ता के मन्तव्य के पश्चात् इस निष्कर्ष आता हूँ कि वादगत मकान मौजा कोनबीर के खाता संख्या - 67, प्लॉट सं0 - 317 रकब 0.06 एकड़ पर अवस्थित मकान सह आवास से संबंधित है, जिसका क्षेत्रफल 250 वर्गफीट है। प्र पक्ष सरस्वती देवी द्वारा संजय कुमार साहु, पिता - स्व0 नागेश्वर साहु से बिक्री पट्टा सं0 20 gum/4b/BK1/46 दिनांक 13/01/2021 के माध्यम से वादगत भूमि सह मकान की खरीद की गई एवं अंचल से दाखिल खारीज अपने नाम से कराकर, मालगुजारी रसीद प्राप्त कर रही है। वादगत भूमि सह मकान पर आवेदिका सरस्वती देवी का पूर्ण स्वामित्व बनता है एवं इस वाद उनके पक्ष में झारखण्ड भवन (पट्टा किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम, 2011 की धारा 19 (1) (c) के अनुसार - "where the building is reasonably and in good faith required by the for occupation of any landlord for his own occupation or person, for whose benefit the building is held 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 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 occupation of the tenant, which portion shall henceforth constitute the building within the meaning Clause (b) of Section 2 and the rent so fixed shall be deemed to be the standard rent fixed under Section 12." निर्णय दिया जाता है।

उपरोक्त तथ्यों के आलोक में झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्र अधिनियम, 2011 की धारा- 31 के अन्तर्गत प्रदत्त "नियंत्रक" की शक्तियों का प्रयोग करते हुए अधिनियम की धारा -19 (1)(c) के अन्तर्गत प्रश्नगत मकान से द्वितीय पक्ष के निष्कासन का आदेश दिया जाता है। द्वितीय पक्ष को आदेश दिया जाता है कि वे 15 दिनों के अन्दर प्रश्नगत भवन छोड़ खाली करते हुए उसका दखल प्रथम पक्ष को प्रत्यापित कर दें।

लेखापित एवं संशोधित।


भवन नियंत्रक
-सह-

अनुमण्डल दण्डाधिकारी
बसिया (गुमला)।


भवन नियंत्रक
-सह-

अनुमण्डल दण्डाधिकारी
बसिया (गुमला)।

7/2/23
प्रतिलिपिकर्ता

प्रमाणित सच्ची प्रतिलिपि
.....
9/2/23 के अधिनियम 9 के
धारा 90 द्वारा अधिकृत