

न्यायालय, अनुमण्डल दण्डाधिकारी, चैनपुर(गुमला)

(सामान्य न्यायालय)

Eviction Suit No. - 01/2019

{ Under Jharkhand Building (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 }

बिनोद मिश्र - बनाम - जोवाकिम खलखो

आ दे श

प्रथम पक्ष (वादी) बिनोद मिश्र, पिता - स्व० सेबेरियुस मिश्र, सा० - हड़सरी, थाना - डुमरी, जिला - गुमला के द्वारा जोवाकिम खलखो, पिता - स्व० बेनेदिक खलखो, ग्राम - हड़सरी पकरीटोली, थाना - डुमरी, जिला - गुमला, के विरुद्ध मौजा - हड़सरी के खाता सं० - 75, प्लॉट सं० - 22, रकबा - 03 डी० में अवस्थित मकान खाली नहीं करने के कारण **Jharkhand Building (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011** के तहत अधोहस्ताक्षरी न्यायालय में वाद दायर किया गया, जिसमें उत्तरवादी को अपना पक्ष रखने हेतु नोटिस निर्गत किया गया। उभय पक्ष न्यायालय में उपस्थित होकर अपने-अपने तर्कों व साक्ष्यों के आधार पर पक्ष प्रस्तुत किए।

प्रथम पक्ष

प्रथम पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता का कहना है कि वादी के पिता, पिछले मकान मालिक के रूप में प्रतिवादी जोवाकिम खलखो को 05 दिसम्बर 1987 को मौखिक किराये के समझौते पर 400 रुपये के मासिक किराए पर इस संपत्ति का एक हिस्सा किराए पर दिया था। वादी के पिता की दुर्भाग्यपूर्ण मृत्यु के बाद वादी को कानूनी उत्तराधिकारियों के रूप में इस संपत्ति से स्वामित्व और किराये की आय का अधिकार विरासत में मिला। इस प्रकार वह वैध मकान मालिक बन गए और किराए का भुगतान प्राप्त करने का हकदार है।

प्रथम पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता का कहना है कि वादी के पिता की मृत्यु के बाद प्रतिवादी ने 2005 ई० से किराया देना बन्द कर दिया, जो मौखिक किरायेदारी समझौते का स्पष्ट उल्लंघन है। वादी द्वारा मामले को सौहार्दपूर्ण ढंग से सुलझाने के बार-बार प्रयासों के बावजूद प्रतिवादी द्वारा किराये भुगतान करने से लगातार इनकार करना न केवल अनुबंध का उल्लंघन है, बल्कि वादी को उचित देय आय को जानबूझकर रोकना भी है।

विज्ञ अधिवक्ता संसूचित करते हैं कि दिनांक 12.12.2014 को वादी के पिता ने प्रतिवादी को एक औपचारिक प्लीडर नोटिस जारी किया था, जिसमें बकाया किराया चुकाने की मांग की गई और अनुरोध किया गया कि संपत्ति की व्यक्तिगत आवश्यकता के कारण परिसर खली कर दें। इस नोटिस ने प्रतिवादी को अपने उल्लंघन को सुधारने और बकाया भुगतान करने का अवसर प्रदान किया परन्तु वादी ने न तो मांग का अनुपालन किया और न ही नोटिस का जवाब दिया।

विज्ञ अधिवक्ता का यह भी कहना है कि जोवाकिम खलखो द्वारा लगातार किराया देने या संपत्ति खाली करने से इनकार करने के बाद वादी के पास कला निष्कासन मुकदमा दायर करने के अलावा कोई विकल्प नहीं बचा था। मुकदमा केस नम्बर 01/2019 के तहत अधोहस्ताक्षरी के न्यायालय, चैनपुर, जिला - गुमला की अदालत में दायर किया गया था, जिसमें प्रतिवादी को किराए का भुगतान न करने और परिसर के लिए वादी की व्यक्तिगत जरूरत के आधार पर बेदखल करने की मांग की गई थी।

विज्ञ अधिवक्ता के द्वारा यह भी कहा गया है कि कार्यवाही के दौरान वादी ने अपने दावा के समर्थन करने के लिए पर्याप्त सबूत पेश किए हैं। इसमें वादी का नोटिस और संबंधित पत्राचार शामिल है, जिसे प्रदर्श 1 से 8 के रूप में चिह्नित किया गया है। ये दस्तावेज वादी द्वारा मामले को अदालत से बाहर निपटाने के प्रयासों को पुष्ट करते हैं और घटनाओं की समय-सीमा की पुष्टि करते हैं, जिसमें प्रतिवादी की गैर-प्रतिक्रिया और गैर-अनुपालन शामिल है।

विज्ञ अधिवक्ता का कहना है कि प्रतिवादी ने वादी के दावों का खंडन करने या यह प्रदर्शित करने के लिए कोई दस्तावेज या सबूत पेश नहीं किया है कि उसने किरायेदारी के तहत अपने दायित्वों को पूरा किया है। किराए की रसीद या भुगतान के सबूत सहित कोई भी दस्तावेज पेश करने में उनकी विफलता से पता चलता है कि उन्होंने किरायेदार के रूप में अपने दायित्वों को पूरा नहीं किया है।

विज्ञ अधिवक्ता के द्वारा यह भी कहा गया है कि किरायेदारी कानून के तहत किराए का भुगतान न करना और मकान मालिक की व्यक्तिगत आवश्यकता दोनों ही बेदखली के लिए वैध आधार है। प्रतिवादी ने 2005 ई0 से जानबूझकर किराया रोक रखा है, जिससे वादी को उसकी सही आय से वंचित होना पड़ा है। वादी को संपत्ति की व्यक्तिगत आवश्यकता है। प्रतिवादी के अनिश्चितकालीन कब्जे के अधिकार की रक्षा करने वाले किसी भी औपचारिक किरायेदारी समझौते की कमी और प्रतिवादी द्वारा किराये के दायित्वों के उल्लंघन को देखते हुए वादी के पास बेदखली का एक मजबूत दावा है।

उपरोक्त तथ्यों की पृष्ठभूमि में प्रथम पक्ष के द्वारा साक्ष्यों और प्रतिवादी द्वारा अपने दायित्वों को पूरा करने में निरंतर विफलता के मद्देनजर द्वितीय पक्ष से वर्ष 2005 से वर्तमान तिथि तक का बकाया किराया का भुगतान के साथ प्रश्नगत मकान खाली कराने का अनुरोध किया गया है। उनके द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में कतिपय कागजातों की छायाप्रति संलग्न किया गया है, जो अभिलेख में संलग्न है।

द्वितीय पक्ष

द्वितीय पक्ष के अधिवक्ता का कहना है कि वादी ने बिहार झारखण्ड एवं लगान नियंत्रण अधिनियम 2011 की धारा 11 के तहत याचिका दायर की है, जिस पर न्यायालय द्वारा वाद संख्या 01/2019-20 के तहत विचार किया गया है।

द्वितीय पक्ष के अधिवक्ता का कहना है कि खाता संख्या - 75, प्लॉट संख्या - 22, रकबा - 0.03 ए० के अंतर्गत स्थित भवन की बेदखली के लिए याचिका दायर की गई है और प्रतिवादी को नोटिस दिया गया तदोपरान्त न्यायालय में उपस्थित होकर लिखित बयान प्रस्तुत किया गया है।

विज्ञ अधिवक्ता द्वारा इस तथ्य की ओर ध्यानाकर्षण किया गया है कि भवन नियंत्रण अधिनियम की धारा 11 के तहत केवल सदन की अदालत के द्वारा ही याचिका को बनाए रखा जा सकता है जो निम्न है :-

- (क) भवन मालिक और किरायेदार की शर्तों का उल्लंघन
- (ख) भवन की हालत बहुत खराब हो गई है।
- (ग) भवन मालिक और किरायेदार द्वारा किराए का भुगतान न करने पर
- (घ) भवन की हालत मकान मालिक द्वारा जिम्मेदारी और सद्भावना की आवश्यकता।

8

द्वितीय पक्ष के अधिवक्ता का यह भी कहना है कि इस मामले में याचिकाकर्ता घर का मालिक नहीं है और विरोधी पक्ष न ही आवेदक का किरायेदार है, क्योंकि आवेदक द्वारा प्रस्तुत Deed no. - 1403/1999 दिनांक - 30.09.1999 के अनुसार ऐसा प्रतीत होता है कि याचिकाकर्ता द्वारा दावा किए Deed में घर का वर्णन नहीं था। घर को हांडु उरांव के बेटे तेलेस्फोर उरांव ने बहुत पहले बनाया था। प्रतिवादी वर्ष 1965 ई० में विज्ञान के शिक्षक के रूप में जनता उच्च विद्यालय नावाडीह, झुमरी में नियुक्त किये गये थे तब से प्रतिवादी तेलेस्फोर उरांव के खपरीला मकान जिसका खाता संख्या - 75, प्लॉट नं० -22, रकबा - 0.03 ए० में किराए पर रहें और उसके बाद वर्ष 1985 ई० में तेलेस्फोर उरांव ने स्थानीय गवाहों की उपस्थिति में 5000.00 रु० (पांच हजार) रुपये लेकर एक सादा बिक्रीनामा के द्वारा 0.03 ए० बिक्री कर दिया। 1985 ई० में उक्त मकान खरीदने के पश्चात् प्रतिवादी ने तेलेस्फोर उरांव या किसी अन्य को किराया नहीं दिया है। इस तथ्य का समर्थन आपके न्यायालय में परीक्षित पक्षकारों के गवाहों द्वारा किया गया है। आवेदक की ओर से न्यायालय के समक्ष गवाह के रूप में उपस्थितों ने भी उपरोक्त मामले के तथ्य को स्वीकार किया।

द्वितीय पक्ष के अधिवक्ता का यह भी कहना है कि आवेदक की ओर से सभी गवाहों ने यह साबित नहीं किया है कि मामले में विपक्षी आवेदक का किरायेदार है और आवेदक ने स्वयं स्वीकार किया है कि विपक्षी द्वारा उन्हें लम्बे समय से कोई किराया नहीं दिया गया है, यह केवल इतना ही नहीं है कि आवेदक ने स्वीकार किया है कि उसके द्वारा किसी भी समय कोई किराया की रसीद नहीं दी गई है, क्योंकि 1985 ई० से आज तक मकान मालिक के किरायेदार के रूप में उनके बीच कोई अनुबंध नहीं था।

द्वितीय पक्ष के अधिवक्ता का यह भी कहना है कि भवन निर्माण अनुबंध अधिनियम के अनुसार यदि किरायेदार के नाम पर कोई बकाया किराया है तो उसे भुगतान न करने की स्थिति में नोटिस दिया जाना चाहिए। इस मामले में किरायेदार को बकाया किराया देने की तिथि से तीन महीने की सीमित अवधि के भीतर कोई नोटिस नहीं दिया गया है।

द्वितीय पक्ष के अधिवक्ता का यह भी कहना है कि खाता संख्या - 75, प्लॉट संख्या - 22, रकबा - 0.83 ए० भूमि हंडू उरांव के नाम से दर्ज है, जिसके मृत्यु के पश्चात् उनके पुत्र तेलेस्फोर उरांव ने 0.83 ए० में से 0.41 ए० भूमि जोसेफ टोप्पो को बेच दी तथा रजिस्ट्री कर अंचल कार्यालय में अपना नाम दर्ज करा कर जोसेफ टोप्पो ने खरीदगी गई जमीन पर अपना आवश्यक मकान बना लिया। यह तथ्य इस न्यायालय के जांच प्रतिवेदन पर अंचल अधिकारी, झुमरी द्वारा भी प्रस्तुत किया गया है, जो अमिलेख में है।

द्वितीय पक्ष के अधिवक्ता का कहना है कि 0.83 ए० भूमि में से 0.41 ए० बेचे गए भूमि के पश्चात् शेष भूमि 0.42 ए० रह गये और 0.03 ए० भूमि में बने मकान को सदा बिक्रीनामा के द्वारा वर्ष 1985 ई० में जोवकिम खलखो के नाम से अंकित कर दिया गया। इस प्रकार शेष रकबा 0.39 ए० रह गया।

विज्ञ अधिवक्ता का यह भी कहना है कि वादी के पिता स्व० सेबेरियुस मिंज घालाक और चतुर व्यक्ति था, जिनके द्वारा 0.50 ए० भूमि का रजिस्ट्री करा कर 0.47 ए० भूमि का अवैध रूप से नामान्तरण कराया गया था, इस प्रकार यह प्रतीत होता है कि वादी के दास्तावेज का कोई कानूनी मूल्य नहीं है।

उपरोक्त तथ्यों के आलोक में द्वितीय पक्ष का तर्क है कि बिहार झारखण्ड भवन

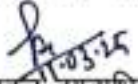
नियंत्रण अधिनियम की धारा 11 के तहत आवेदक की याचिका इस मामले में पोषणीय नहीं है और यह स्पष्ट है कि यह पक्षों का एक सिविल प्रकृति का मामला है और प्रथम पक्ष द्वारा भवन नियंत्रण अधिनियम के कब्जे के वितरण के लिए विपक्षी के खिलाफ कोई राहत का दावा नहीं किया जा सकता है। इसलिए याचिकाकर्ता के इस आवेदन को न्याय के अंत में खारिज करने का अनुरोध किया है। उनके द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में कतिपय कागजातों की छायाप्रति संलग्न किया गया है, जो अभिलेख में संलग्न है।

दोनों पक्षों के द्वारा वाद की सुनवाई के क्रम में अपने अपने पक्ष के समर्थन में न्यायालय के समक्ष दावों का बयान दर्ज कराया गया।

उभय पक्षों के प्रस्तुत दलील, कागजात, गवाहों के बयान, रुलिंग्स व Jharkhand Building (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 के सुसंगत प्रावधानों के सम्यक् अवलोकन व समीक्षा से स्पष्ट है कि उभय पक्ष इस तथ्य को स्वीकार करते हैं कि प्रथम पक्ष के द्वारा प्रश्नगत भूमि का क्रय निबंधित Deed No. - 1403/1999 दिनांक - 30.09.1999 द्वारा किया गया है, जिसे अंचल कार्यालय, डुमरी से विधिवत् नामांतरण (दा0खा0 वाद सं0 - 24/1999-2000) कराकर सरकार को मालगुजारी का भुगतान कर रहे हैं। अंकनीय है कि इस तथ्य की जानकारी द्वितीय पक्ष को होने के बावजूद भी उनके द्वारा Deed No. - 1403/1999 दिनांक - 30.09.1999 को चुनौती सक्षम न्यायालय में देने का कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। दूसरी ओर, द्वितीय पक्ष ने अपने लिखित बयान में इस तथ्य को दर्ज किए हैं कि विवादित भूमि के आंशिक भाग 03 डी0 भूमि को उनके द्वारा वर्ष 1985 ई0 में सदा बिक्रीनामा के द्वारा प्राप्त किया गया है। अंकनीय है कि न्यायिक कार्यवाही में सादा बिक्रीनामा कागज का कोई वैधिक आधार/औचित्य नहीं है, जबतक कि दावाकर्ता उसके प्रमाणिकता को सिद्ध न कर दें। इसके अतिरिक्त, प्रश्नगत भूमि अनुसूचित जन जाति से सम्बद्ध है, अतः प्रश्नगत भूमि स्वतः छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम, 1908 की धारा - 46 से आच्छादित है, जिसके अंतरण हेतु सक्षम प्राधिकार के अनुमति की आवश्यकता होती है, जबकि द्वितीय पक्ष सादा बिक्रीनामा से भूमि प्राप्त करने का हवाला दिए हैं, जो उनके भूमि प्राप्त करने के वैधिकता को संपुष्ट नहीं करता है।

उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि प्रथम पक्ष अपने वैधिक दस्तावेजों के आधार पर प्रश्नगत भूमि पर दखलकार है। तद्आलोक में, Eviction Suit स्वीकृत किया जाता है। द्वितीय पक्ष एक माह के अन्दर प्रश्नगत Premises खाली करेंगे। अधोहस्ताक्षरी के आदेश से यदि द्वितीय पक्ष असंतुष्ट हो, तो वे अपील हेतु निर्धारित समयावधि में सक्षम अपीलीय न्यायालय में अपील कर सकते हैं।

लेखापित एवं संशोधित


अनुमण्डल दण्डाधिकारी,
चैनपुर


अनुमण्डल दण्डाधिकारी,
चैनपुर