



उपायुक्त का न्यायालय, गोड्डा।

आर0एम0ए0 नं0-22/2019-20

मोस0 कृष्णा देवी वगैरह

बनाम्

पुरुषोत्तम यादव

—: आदेश :—

दिनांक

21/08/19

उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना। अभिलेखबद्ध कागजातों का अवलोकन किया।

यह अपील वाद मोस0 कृष्णा देवी, पति-स्व0 शंकर साह उर्फ मिस्त्री वो महेश साह, पे0-स्व0 शंकर साह उर्फ मिस्त्री, सा0-मोहल्ला रौतारा गोड्डा पीरपैती रोड के बगल राजकचहरी पोखर के नजदीक, थाना-गोड्डा नगर, जिला-गोड्डा के अपील आवेदन के आधार पर प्रारम्भ किया गया है। अपीलकर्ता ने अनुमंडल पदाधिकारी-सह-अनुमंडल दण्डाधिकारी, गोड्डा के न्यायालय के केश नं0-01/2017 पुरुषोत्तम कुमार यादव बनाम् मोस0 कृष्णा देवी में दिनांक-11.09.2019 के पारित आदेश के विरुद्ध अपील वाद दायर किया है। अनुमंडल पदाधिकारी-सह-अनुमंडल दण्डाधिकारी, गोड्डा ने केश नं0-01/2017 के आदेश दिनांक-11.09.2019 के द्वारा Jharkhand Building (Lease, Rent & Eviction) Controll Act 2011 के तहत मौजा-रौतारा दाग नं0-360 रकवा 00-00-03 धुर जमीन/मकान से अपीलकर्ता को खाली करने आदेश दिया गया है।

अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि उत्तरवादी पुरुषोत्तम यादव की ओर से निम्न न्यायालय में आवेदन दाखिल किया गया था कि मौजा-रौतारा के खाता नं0-62 के अन्तर्गत दाग नं0-360 के अंदर रकवा 00-00-15 धुर जमीन उनके पिता के द्वारा निबंधित दस्तावेज सं0-23 दिनांक-27.12.1996 के द्वारा खरीदा गया है एवं उक्त जमीन में से रकवा 00-00-03 धुर जमीन/मकान से अपीलकर्ता को उच्छेद करने का अनुरोध किया गया था। अपीलकर्ता निम्न न्यायालय में उपस्थित हुए एवं अपना कारण-पृच्छा दाखिल किया। इसके साथ ही सभी कागजातों के साथ ही सबजज-II, गोड्डा के न्यायालय का टाईटल उच्छेदी सूट नं0-01/2004 एवं 02/2007 में दिनांक-07.08.2008 को पारित आदेश की प्रति भी दाखिल किया गया। टाईटल उच्छेदी सूट में आदेश से उत्तरवादी के आवेदन को खारिज किया गया है। उक्त टाईटल सूट में पारित आदेश से स्पष्ट होता है कि उच्छेदी वाद का निपटारा सक्षम न्यायालय द्वारा हो चुका है। उस

टाईटल सूट के आदेश के आलोक में अपीलकर्ता ने निम्न न्यायालय से अनुरोध किया है कि उसके विरुद्ध उच्छेदी की प्रक्रिया नहीं चलाया जाय। उनका आगे कथन है कि मौजा-रौतारा के अन्तर्गत दाग नं०-360 का कुल रकवा 00-01-01 धुर जमीन है। उक्त दाग नं०-360 की जमीन में से 00-00-15 धुर जमीन उत्तरवादी के पिता के द्वारा खरीदा गया है। उत्तरवादी का उसी 00-00-15 धुर जमीन के अंदर ही दावी बनता है। अपीलवादगत रकवा 00-00-03 धुर जमीन उत्तरवादी के पिता द्वारा खरीदा गया रकवा 00-00-15 धुर जमीन के अन्तर्गत नहीं आता है। रकवा 00-00-03 धुर जमीन अलग है एवं उस जमीन पर बने मकान में वर्षों पूर्व से अपीलकर्ता के पूर्वज रहते आ रहे हैं तथा वर्तमान में उस पर अपीलकर्ता अपने परिवार के साथ रहती है। उस जमीन पर उत्तरवादी का कभी दखल नहीं रहा है और न ही उत्तरवादी के पिता के द्वारा खरीदा गया जमीन के अन्तर्गत उक्त रकवा 00-00-03 धुर जमीन है। उक्त जमीन अपीलकर्ता के श्वसूर को वासोवास हेतु, जमीनदार के द्वारा बंदोवस्त से प्राप्त हुआ है। उनका आगे कथन है कि अंचल अधिकारी, गोड्डा से उस भूमि के सीमांकन संबंधी प्रतिवेदन पर भी अपीलकर्ता के द्वारा आपत्ति किया गया था। उस जमीन का कुल चौड़ाई 33 फीट है। अंचल अधिकारी, गोड्डा के प्रतिवेदन में विरोधाभासी तथ्य अंकित किये जाने के कारण अंचल अधिकारी, गोड्डा के प्रतिवेदन में संदेश उत्पन्न होता था। इसलिए अपीलकर्ता ने अंचल अधिकारी, गोड्डा के प्रतिवेदन पर आपत्ति उठाये थे। लेकिन निम्न न्यायालय के द्वारा अपीलकर्ता के द्वारा उठाये गये उक्त संदेह पर विचार किये बिना ही नियम विरुद्ध आदेश पारित किया है। अपीलकर्ता ने निम्न न्यायालय के पारित आदेश को निरस्त करते हुए अपील आवेदन को स्वीकृत करने के लिए अनुरोध किया है।

अपीलकर्ता की ओर से अपील आवेदन के साथ लिमिटेशन एक्ट की धारा 5 के तहत अपील के कालावधि को क्षान्त करने के लिए आवेदन दाखिल किया है। लिमिटेशन एक्ट के तहत दाखिल आवेदन में वर्णित तथ्यों के आलोक में उत्तरवादी को अपना पक्ष रखने के लिए नोटिश दिया गया।

विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि अपीलकर्ता की ओर से दायर किया गया वर्तमान अपील वाद पूर्ण रूप से कालबाधित है। क्योंकि अनुमंडल पदाधिकारी, गोड्डा के द्वारा दिनांक-11.09.2019 को आदेश पारित किया गया है और अपील आवेदन दिनांक-13.03.2020 को

दायर किया गया है। हालांकि अपीलकर्ता के द्वारा अपील आवेदन के साथ लिमिटेशन एक्ट की धारा 5 के तहत आवेदन तो दाखिल किया गया है, लेकिन अपील आवेदन अत्यधिक देरी से दायर करने के लिए प्रर्याप्त कारण नहीं दर्शाया गया है। इसलिए अपीलकर्ता का अपील आवेदन स्वीकार योग्य नहीं है। उनका आगे कथन है कि उत्तरवादी के पिता अधिकलाल यादव के द्वारा मौजा-रौतारा के अन्तर्गत दाग नं०-360 के अंदर रकवा 00-00-15 धुर जमीन जो राजकचहरी तालाब के नजदीक पीरपैती रोड के बगल में अवस्थित को केवाला दस्तावेज सं०-23 दिनांक-17.12.1976 के द्वारा खरीदा गया एवं आवासीय एवं व्यवसायिक उद्देश्य से उस जमीन पर मकान का निर्माण किया, जिसमें एक बरामदा वाला एक कमरा है, जिसमें से तीन धुर जमीन भी सम्मिलित है। अपीलकर्ता को किराये पर दिया था। छः महिने के बाद खाली करने के लिए कहने पर अपीलकर्ता के द्वारा इन्कार किया गया एवं अनुमंडल पदाधिकारी, गोड्डा-सह-नियंत्रक के न्यायालय में किराये वाले मकान का किराया निर्धारण करने के लिए बी०ए० केश नं०-7/96-97 दायर किया गया, जिसके अनुसार अनुमंडल पदाधिकारी, गोड्डा द्वारा दिनांक-09.05.1997 को 125 रूपैया निर्धारित किया गया। उत्तरवादी के पिता के द्वारा उपायुक्त, गोड्डा के न्यायालय में एच०आर०सी० अपील नं०-01/97-98 दायर किया था, जिसमें उपायुक्त, गोड्डा ने अनुमंडल पदाधिकारी, गोड्डा को आदेश दिया था कि वे किराया निर्धारण के लिए नया आदेश पारित कर दें। जिसके अनुपालन में अनुमंडल पदाधिकारी, गोड्डा द्वारा पुनः सुनवाई के पश्चात् 150.00 रूपैया प्रतिमाह किराया निर्धारित किया गया। उस आदेश के विरुद्ध किसी भी पक्ष द्वारा कोई अपील दायर नहीं किया गया। कालान्तर में उत्तरवादी की पिता की मृत्यु के बाद उत्तरवादी के द्वारा सबजज-I, गोड्डा के न्यायालय में उच्छेदी सूट नं०-01/2004 दायर किया गया था, जो सबजज-II, गोड्डा के न्यायालय में अंतरित हुआ एवं सबजज-II, गोड्डा के द्वारा वाद खारिज कर दिया गया। उस वाद में उत्तरवादी एवं अपीलकर्ता का संबंध मकान मालिक एवं किरायेदार का बताया गया है। अपीलकर्ता के द्वारा उक्त मकान के साथ बरामदा का किराया नहीं देने के कारण प्लीडर नोटिश भी दिया गया। लेकिन अपीलकर्ता के द्वारा मकान खाली नहीं किया गया। बल्कि अपीलकर्ता के द्वारा निम्न न्यायालय में दाखिल व्यान तहरीर में अंकित किया गया कि किराया का मकान बहुत पहले खाली कर चुके हैं, और जिस मकान में रह रही है, वह मकान 15 धुर जमीन के अलावे जमीन पर अवस्थित है। इस प्रकार अपीलकर्ता के द्वारा उत्तरवादी की जमीन को

हड़पना चाहते हैं। इसलिए उत्तरवादी ने निम्न न्यायालय में उक्त जमीन/मकान को खाली करने के लिए आवेदन दाखिल किया। निम्न न्यायालय ने अंचल अधिकारी, गोड्डा से प्राप्त जाँच प्रतिवेदन के आधार पर आदेश पारित किया गया है। अंचल अधिकारी, गोड्डा के जाँच प्रतिवेदन से स्पष्ट हो गया है कि मसो० कृष्णा देवी का रकवा ००-००-०३ धुर जमीन केवाला की रकवा ००-००-१५ धुर जमीन के अन्तर्गत की जमीन है। इस प्रकार निम्न न्यायालय का पारित आदेश नियम संगत है। उन्होंने अपीलकर्ता के अपील आवेदन को खारिज करने के लिए अनुरोध किया है।

उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं के बहस सुनने एवं अभिलेख में संलग्न कागजातों के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि मौजा रौतारा के दाग नं०-३६० के अंदर रकवा ००-००-१५ धुर जमीन उत्तरवादी के पिता अधिकलाल मरीक को केवाला दस्तावेज सं०-२३ दिनांक-१७.१२.१९७६ से प्राप्त हुआ है। बाद में उक्त जमीन पर निर्मित मकान का किराया निर्धारण अनुमंडल पदाधिकारी, गोड्डा के न्यायालय के बी०ए० नं०-०७/९६-९७ के द्वारा किया गया। विवाद का कारण रकवा ००-००-०३ धुर जमीन है। अपीलकर्ता का दावा है कि रकवा ००-००-०३ धुर जमीन केवाला की जमीन रकवा ००-००-०३ धुर जमीन से अलग है और उत्तरवादी का दावा है कि रकवा ००-००-०३ धुर जमीन केवाला की जमीन रकवा ००-००-१५ धुर जमीन के अन्तर्गत की जमीन है। सबजज-II, गोड्डा के न्यायालय के टाईटल सूट नं०-०१/०४ आदेश दिनांक-०७.०८.२००८ के आदेश से स्पष्ट है कि अपीलकर्ता एवं उत्तरवादी का संबंध किरायेदार एवं मकान मालिक के रूप में है। साथ ही अंचल अधिकारी, गोड्डा के प्रतिवेदन से यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता द्वारा दावा की जा रही है, रकवा ००-००-०३ धुर जमीन रकवा ००-००-१५ धुर जमीन के अन्तर्गत की जमीन है। अपीलकर्ता के द्वारा उक्त रकवा ००-००-०३ धुर जमीन जमींदार से बंदोवस्ती से प्राप्त करने का दावा किया है। लेकिन अपीलकर्ता के द्वारा दावा से संबंधित कोई भी कागजात दाखिल नहीं किया है। इसलिए अपीलकर्ता के दावा पर विचार करना युक्ति संगत प्रतीत नहीं होता है। अतः अपीलकर्ता का दावा आवेदन खारिज किया जाता है। निम्न न्यायालय में संलग्न अंचल अधिकारी, गोड्डा के प्रतिवेदन से यह स्पष्ट है कि अपीलवादगत जमीन केवाला की जमीन रकवा ००-००-१५ धुर जमीन के अन्तर्गत की जमीन है। ऐसी स्थिति में निम्न न्यायालय का पारित आदेश नियम संगत प्रतीत होता है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अनुमंडल पदाधिकारी, गोड्डा-सह-अनुमंडल दण्डाधिकारी, गोड्डा के न्यायालय के केश नं०-01/2017 के आदेश दिनांक-11.09.2019 एवं दिनांक-03.03.2020 को वरकरार रखते हुए अपीलकर्ता के अपील आवेदन खारिज किया जाता है। अंचल अधिकारी, गोड्डा को आदेश दिया जाता है कि अनुमंडल पदाधिकारी, गोड्डा के आदेश के आलोक में अपीलकर्ता को भूमि/मकान से दो माह के अंदर हटाकर एवं उत्तरवादी को दखल दिलाकर अनुपालन से न्यायालय को अवगत कराना सुनिश्चित करेंगे। आदेश की प्रति अंचल अधिकारी, गोड्डा को दें।

लिखाया एवं शुद्ध किया।


उपायुक्त,
गोड्डा।


उपायुक्त,
गोड्डा।

डी० नं०-132
11/08/21

Seen
7-8-2021