

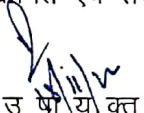
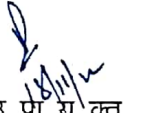
न्यायालय उपायुक्त, पाकुड़
HRC Appl.-01/2021-22

मनोज गुप्ता उर्फ मन्नु गुप्ता
बनाम
धर्मेन्द्र सिंह

आदेश की क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख सहित
1	2	3
18.11.2022	<u>आदेश</u> यह अपील वाद अपीलकर्ता मनोज गुप्ता उर्फ मन्नु गुप्ता, पिता- स्व0 भुवनेश्वर प्रसाद गुप्ता, सा0- हाटपाड़ा, थाना-पाकुड़ (नगर), जिला-पाकुड़ के द्वारा विज्ञ किराया नियंत्रक-सह-अनुमंडल पदाधिकारी, पाकुड़ के न्यायालय के HRC (Title Eviction) वाद सं0-15/2019-20 में दिनांक 18.06.2021 को पारित आदेश के विरुद्ध 1. धर्मेन्द्र सिंह, पिता-स्व0 कृष्ण मोहन सिंह, सा0-बैंक कॉलोनी, थाना-पाकुड़ (न0) जिला- पाकुड़ एवं 2. झारखण्ड राज्य को पक्षकार बनाते हुए दाखिल किया गया है। मामला संक्षेप में यह है कि इस वाद के उत्तरवादी सं-01 धर्मेन्द्र सिंह के द्वारा निम्न न्यायालय में The Jharkhand Building (lease, Rent & Eviction) Control Act 2011 की धारा 19; (1)(d) के तहत अंचल पाकुड़ के मौजा-पाकुड़ अन्तर्गत दाग सं0-1250 अवस्थित मकान से इस वाद के अपीलकर्ता मनोज गुप्ता को Evict करने एवं बकाया किराया की राशि 90,000/- रुपये का भुगतान कराने हेतु Suit दाखिल किया गया। दाखिल आवेदन पर HRC (Title Eviction वाद सं0-15/2019-20 प्रारंभ करते हुए दिनांक 18.06.2021 को पारित आदेश द्वारा मनोज गुप्ता (इस वाद के अपीलकर्ता सं0-01) को प्रश्नगत मकान खाली कर दखल-कब्जा धर्मेन्द्र सिंह (इस वाद के उत्तरवादी सं0-01) को दे देने एवं 15 दिनों के अन्दर मकान किराया की बकाया राशि-90,000/-रुपये उत्तरवादी सं0-01 को अदा करने का आदेश दिया गया। यह अपीलवाद इसी आदेश के विरुद्ध दाखिल किया गया है। उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता को सुना। उनके द्वारा लिखित अभिकथन भी दाखिल किया गया है। अपीलकर्ता का मुख्य रूप से कहना है कि प्रश्नगत मकान एक कल्याण प्रसाद पाण्डेय के स्वामित्व में अपीलकर्ता के दखल-कब्जा में रही है। कल्याण प्रसाद	

आदेश की क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्यवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख सहित
1	2	3
	पाण्डेय के द्वारा Will no.- 55/2012 दिनांक 30.10.2012 को Probate कराने के लिए एक Probate वाद दाखिल किया गया था जिसमें प्रश्नगत दाग की भूमि भी सन्निहित थी। उक्त Probate वाद के लंबित रहने के दौरान कल्याण प्रसाद पाण्डेय के द्वारा प्रश्नगत भूमि बेच दी गई। उक्त Probate वाद को दिनांक 30.09.2019 को माननीय जिला एवं सत्र न्यायाधीश द्वारा Dismissed कर दिया गया। अतः Will के Probate किए बिना भूमि का हस्तान्तरण बिल्कुल अवैध एवं गलत है एवं इस आधार पर उत्तरवादी सं०-01 का कोई दावा नहीं बनता है। अपीलार्थी को प्रश्नगत भूमि के अवैध हस्तान्तरण की कोई जानकारी नहीं थी। उनका आगे कहना है कि प्रश्नगत भूमि का हस्तान्तरण केवल कागज पर हुआ है एवं किसी प्रकार का right, Title, Interest एवं Possession का हस्तान्तरण नहीं हुआ है। निम्न न्यायालय द्वारा इस तथ्य की अनदेखी की गई उत्तरवादी सं०-01 एवं अपीलार्थी के बीच मकान मालिक एवं किरायेदार का कोई संबंध नहीं है। ऐसा संबंध होने के लिए lease agreement का होना जरूरी है। उत्तरवादी सं०-01 के द्वारा ऐसा कोई lease agreement दाखिल नहीं किया गया है। उनका आगे कहना है कि प्रश्नगत भूमि (सूट परिसर) का अपीलार्थी के नाम पाकुड़ नगर परिषद में होल्डिंग है और अपीलार्थी के नाम विद्युत संयोजन भी है। PHED विभाग द्वारा अपीलार्थी के पिता के नाम से जल संयोजन भी है। अतः स्पष्ट है कि सूट परिसर अपीलार्थी के स्वत्व दखल में मालिकाना हैसियत के साथ है। उनका आगे कहना है कि जब वे उत्तरवादी सं०-01 को अपना मकान मालिक मानते ही नहीं हैं तो मकान मालिक एवं किरायेदार के संबंध का प्रश्न ही नहीं उठता है। निम्न न्यायालय द्वारा इस तथ्य को नजरअंदाज कर बिना किसी गवाही, Evidence के ही उत्तरवादी सं०-01 को गलत एवं मनमाने तरीके से मकान मालिक मान लिया गया, जो न्याय की दृष्टि में स्वीकार करने योग्य नहीं है। उनका आगे कहना है कि निम्न न्यायालय द्वारा प्रश्नगत मामले में अपनायी जाने वाली विहित प्रक्रिया नहीं अपनायी गई। जिसमें Evidence दाखिल करने, गवाही करने आदि की प्रक्रिया को पूरा नहीं किया गया। उनके द्वारा JB (LR&E) Control Act 2011 की धारा 4 का हवाला देते हुए कहा गया कि कोई agreement नहीं हुआ है क्योंकि वो मकान मालिक है ही नहीं। उनके द्वारा अपील आवेदन को स्वीकार करते हुए निम्न न्यायालय के आदेश	

आदेश की क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख सहित
1	2	3
	को रद्द करने का अनुरोध किया गया है। उत्तरवादी सं०-01 का कहना है कि प्रश्नगत दाग एवं मकान उनके एवं अन्य व्यक्ति के द्वारा संयुक्त रूप से कल्याण प्रसाद पाण्डेय से निबंधित विक्रय केवाला 1634/1514 द्वारा वर्ष 2012 में कय किया गया है। कय करने के बाद से ही मालिकाना हक हस्तान्तरित होकर उत्तरवादी सं०-01 के पक्ष में आ गया। अपीलकर्ता का स्वयं ये कहना है कि वे कल्याण प्रसाद पाण्डेय के किरायादार थे। इस प्रकार मालिकाना हक बदलने के बाद वे उत्तरवादी सं०-01 के किरायादार हो गए। उत्तरवादी सं०-01 के प्रश्नगत भूमि का मालिक होने की पूर्ण जानकारी अपीलार्थी को थी और उनके द्वारा किराया अदा करने का वादा भी किया था परन्तु बाद में टाल-मटोल किया जाने लगा। ऐसी स्थिति में उन्हें नोटिस दिया गया परन्तु उनके द्वारा किराया देने से इन्कार किया गया। फलतः उत्तरवादी सं०-01 के द्वारा निम्न न्यायालय में वाद दायर किया गया। उनका जोर देकर कहना है कि वे प्रश्नगत परिसर के मालिक हैं तथा अपीलार्थी किरायादार है। उनके द्वारा चूंकि भाड़ा अदा नहीं किया जा रहा है। अतः वे defaulter है। निम्न न्यायालय द्वारा बिल्कुल सही विवेचना करते हुए आदेश पारित किया गया है। उनका आगे कहना है कि Tenant, ownership को चुनौती नहीं दे सकते हैं और यदि Tenant द्वारा मकान मालिक एवं किरायेदार के संबंध को नकारा जाता है तो ट्रायल कोर्ट को Title के निर्धारण की आवश्यकता नहीं होती है। अपीलार्थी का स्वयं यह कहना है कि उनके द्वारा पूराने मकान मालिक को 2012 तक किराया का भुगतान किया गया था परन्तु 2012 के बाद उन्हें पूराने मकान मालिक द्वारा कोई रसीद नहीं दी जा रही है। स्पष्ट है कि उनके द्वारा स्वयं को किरायेदार माना गया है। उनके द्वारा अपील आवेदन को अस्वीकृत करते हुए निम्न न्यायालय के आदेश को बरकरार रखने का अनुरोध किया गया। सम्पूर्ण अभिलेख का अवलोकन एवं अध्ययन करने तथा उभय पक्ष के दलीलों को सुनने के पश्चात यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नगत मामले में निम्न न्यायालय में अपीलार्थी द्वारा मकान मालिक एवं किरायेदार के संबंध को नकारने, ownership deny करने के पश्चात निम्न न्यायालय को Evidence collect कर तथा गवाही आदि का परीक्षण /प्रतिपरीक्षण कर वाद का निष्पादन करना चाहिए था। निम्न न्यायालय द्वारा बिना किसी ठोस प्रमाण/आधार के अपीलार्थी एवं उत्तरवादी सं०-01 के बीच किरायेदार	

आदेश की क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्यवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख सहित
1	2	3
	एवं मकान मालिक का संबंध स्थापित कर दिया गया है जो उचित नहीं है। यह भी तब स्वयं उत्तरवादी सं०-०१ का कथन है कि उनके द्वारा एक अन्य व्यक्ति के साथ प्रश्नगत भूमि का कय किया गया था तो वैसी स्थिति में केवल उत्तरवादी सं०-०१ के द्वारा ही स्वयं को मकान मालिक के रूप में क्यों दावा किया जा रहा है। इस प्रकार निम्न न्यायालय द्वारा Jharkhand Building (lease, Rent & Eviction) Control Act 2011 की धारा 21 (7) का अनुपालन नहीं किया गया है। अतः इस वाद के मैरिट पर गए बिना निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश में प्रक्रियात्मक त्रुटि पाते हुए इस निरस्त (Set-aside) किया जाता है। साथ ही यह वाद इस आदेश के साथ रिमाण्ड किया जाता है कि पूरी प्रक्रिया का पालन करते हुए Evidence/ गवाही आदि लेकर अर्थात् Jharkhand Building (lease, Rent & Eviction) Control Act 2011 में निहित प्रावधानों के अनुरूप मामले का निष्पादन करना सुनिश्चित करेंगे। अपील आवेदन स्वीकृत किया जाता है। वाद की कार्यवाही समाप्त की जाती है। उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता को आदेश का अवलोकन करा दें। लेखापित एवं संशोधित।  उ.प. यु. वस्त, पाकुड़।  उ.प. यु. वस्त, पाकुड़।	