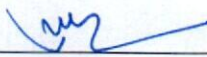
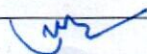


| आदेश का क्रम संख्या और तारीख | आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर | आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख के साथ। |
|------------------------------|---|---|
| <p>23/05/2022</p> | <p style="text-align: center;">प्रमण्डलीय आयुक्त का न्यायालय, दक्षिणी छोटानागपुर प्रमण्डल, राँची</p> <p style="text-align: center;">जे० बी० सी० पुनरीक्षण 12/2022</p> <p style="text-align: center;">शहनवाज नय्यर व अन्य बनाम् कुमार प्रभात</p> <p style="text-align: center;">जे० बी० सी० पुनरीक्षण 13/2022</p> <p style="text-align: center;">शहनवाज नय्यर व अन्य बनाम् कुमार प्रभात</p> <p>उपरोक्त प्रश्नगत दोनों पुनरीक्षण वाद उपायुक्त न्यायालय द्वारा क्रमशः जे० बी० सी० अपील क्रमांक-42-R15/2018-19 एवं 38-R15/2019-20 में पारित आदेशों के विरुद्ध दायर किये गये थे। प्रथम सुनवाई के समय ही उभयपक्ष न्यायालय में उपस्थित थे, जिस कारण अलग से नोटिस निर्गत करने की आवश्यकता नहीं थी। उभयपक्षों के तरफ से सुनवाई की गयी, जिसके पश्चात् उन्हें कागजात दायर करने हेतु समय दिया गया। उभयपक्षों के द्वारा कागजात दायर किये गये।</p> <p>प्रश्नगत वाद में भवन नियंत्रक-सह-अनुमण्डल पदाधिकारी द्वारा जे० बी० सी० वाद संख्या-14/2016 में MS Plot No. -32, Holding No. 25, Ward No. 15 (पुराना) 18 (नया), रकबा-9 Ft.×8 Ft. 6 Inch मेन रोड, राँची मे अवस्थित दुकान से उच्छेदित करने का आदेश पारित किया गया था। उक्त आदेश को अपीलीय न्यायालय द्वारा भी सम्पुष्ट किया गया था, जिस कारण यह पुनरीक्षण दायर किया गया है।</p> <p>आवेदक अपने आप को प्रश्नगत दुकान की किरायेदार बताते हैं तथा लगातार विगत दो पुस्तों से आवेदक के दादा एवं पता इस परिसर के किरायेदार रहे हैं। विपक्षियों के द्वारा भी इस बिन्दु पर कोई आपत्ति नहीं की गयी है।</p> <p style="text-align: center;"></p> | |

| आदेश का क्रम संख्या और तारीख | आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर | आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख के साथ। |
|------------------------------|---|---|
| | <p>आवेदक का कथन है कि धारा-05-(3) JBC अधिनियम के तहत उन्हें उच्छेदित किया जाना उचित नहीं है, क्योंकि गुलाम रसूल द्वारा उक्त दुकान पैतृक परम्परा के आधार पर प्राप्त किया गया था अथवा नहीं, यह स्पष्ट नहीं है। विपक्षियों को वैयक्तिक जरूरतों के आधार पर उक्त परिसर की आवश्यकता नहीं है, जैसा कि स्पष्ट निष्कर्ष भवन नियंत्रक द्वारा अंकित है। प्रश्नगत दुकान के किराये का भुगतान भी नियमित रूप से किया जाता रहा है। अपीलीय न्यायालय द्वारा किरायेदार का अधिकार पैतृक आधार पर हस्तांतरणीय है अथवा नहीं तथा उक्त भवन व्यवसाय हेतु उपयोग किया जाता था अथवा नहीं, इस बिन्दु पर उचित विवेचना नहीं की गयी है। प्रश्नगत परिसर वर्ष-1920 से ही अब्दुल रऊफ एवं वर्ष-1961 से उनके पुत्र गुलाम रसूल के शांतिपूर्ण दखल में रहा है। आवेदक का दावा है कि कुमार प्रभात विपक्षी द्वारा गुलाम रसूल को कभी भी किरायेदार के रूप में उक्त भवन को आवंटित नहीं किया गया था। ऐसी स्थिति में धारा-5(3) के प्रावधान उक्त परिसर पर लागू नहीं होते हैं। आवेदक का यह भी दावा है कि प्रश्नगत भवन पर विपक्षी क्रमांक-01 को मालिकाना अधिकार नहीं है।</p> <p>विपक्षियों की तरफ से कहा गया कि प्रश्नगत मामले में निम्न न्यायालयों द्वारा पारित आदेश पूर्णतः उचित है। प्रश्नगत परिसर श्रीराम कृष्ण साहू जो विपक्षी के दादा थे, के नाम पर था, जिनके द्वारा मासिक किराये के आधार पर मो० गुलाम रसूल को व्यवहार हेतु दिया गया था। जिसमें झारखण्ड रबड़ स्टैम्प नामक दुकान संचालित थी। राम कृष्ण साहू के मृत्यु के पश्चात् उनके वसियत के अनुरूप यह परिसर विपक्षियों को प्राप्त हुआ तथा विपक्षी उस पर मासिक किराये को आवेदक के पिता से अगस्त-2015 तक प्राप्त करते रहे। दिनांक-06.10.2015 को आवेदक के पिता की मृत्यु के पश्चात् यह व्यवस्था स्वतः समाप्त हो गयी, क्योंकि किरायेदार का अधिकार पैतृक हस्तांतरणीय नहीं है। विपक्षियों के द्वारा आवेदक को उच्छेद करने हेतु</p> | |



| आदेश का क्रम संख्या और तारीख | आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर | आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख के साथ। |
|------------------------------|--|---|
| | <p>19(1)(C) एवं धारा-5(3) के तहत भवन नियंत्रक के समक्ष वाद दायर किया गया था। भवन नियंत्रक द्वारा निजी आवश्यकता के दावे को अमान्य कर दिया गया, जिस कारण विपक्षियों के द्वारा उपायुक्त के न्यायालय में अपील दायर की गयी। उक्त अपील आवेदन को उपायुक्त द्वारा मान्य करते हुये भवन नियंत्रक के उस आदेश को रद्द कर दिया गया।</p> <p>उभयपक्षों की सुनवाई एवं निम्न न्यायालयों के अभिलेखों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत परिसर आवेदकों के दादा को विपक्षियों के दादा के द्वारा किराये पर दिया गया था। आवेदकों के द्वारा उक्त परिसर के -Permanent Settlement होने एवं उनके किरायेदार नहीं होने तथा बंदोबस्तधारी होने का दावा किया गया है, किन्तु इस संबंध में कोई भी दस्तावेज अथवा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। भवन नियंत्रक के समक्ष उपस्थित गवाहों के द्वारा भी इस तथ्य की पुष्टि नहीं की जा सकी। किराया रसीदों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है, कि आवेदक के पिता स्व० गुलाम रसूल के द्वारा दिनांक-16.09.2015 तक नियमित रूप से द्वितीय पक्ष को किराया का भुगतान किया जाता रहा है। यह किराया विपक्षी प्रभात कुमार के द्वारा प्राप्त किया गया है, जिसे उभयपक्ष स्वीकार भी करते हैं। ऐसे स्थिति में उभयपक्षों के बीच किरायेदार एवं भवन मालिक का संबंध स्पष्ट है। यह परिसर पूर्णतः व्यवसायिक दुकान का परिसर है। अतः जे० बी० सी० अधिनियम-2011 के धारा-5(3) (1) के अनुसार इस विषय पर निर्णय लिया जाना अपेक्षित है। उक्त प्रावधान में यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि किरायेदार की मृत्यु होने की स्थिति में एक वर्ष के पूर्व उक्त परिसर को खाली कर भवन मालिक को सौंप देना है, बशर्ते कि उभयपक्षों के बीच कोई नया एकरारनामा न हो। आवेदकों के द्वारा मो० गुलाम रसूल को -Indivisual Tenancy नहीं होने का दावा किया गया है, किन्तु प्रश्नगत किराया राशि में मात्र गुलाम रसूल के नाम से ही निर्गत है न कि उक्त प्रतिष्ठान के नाम से। ऐसे स्थिति में धारा-5(3)</p> | |

| आदेश का क्रम संख्या और तारीख | आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर | आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख के साथ। |
|------------------------------|--|---|
| | <p>(1) के प्रावधान इस परिसर पर पूर्णतः लागू होते हैं। भवन नियंत्रक द्वारा इस विषय की विस्तृत रूप से समीक्षा करते हुये 06 Issues निर्धारित किये गये तथा प्रत्येक Issue पर विस्तार पूर्वक विवेचना करते हुये आदेश पारित किया गया है। पूर्णतः व्यवसायिक उपयोग के परिसर को उभयपक्षों की सहमति के बगैर पैतृक अधिकार के आधार पर वारिसों को हस्तांतरित नहीं किया जा सकता है। किरायेदार गुलाम रसूल की मृत्यु के पश्चात् उभयपक्षों के बीच ऐसा कोई एकरारनामा अथवा सहमति नहीं हुई है, जिसके आधार पर किरायेदार को प्रश्नगत परिसर में कोई अधिकार प्राप्त हो सके। अपील क्रमांक-38-R15/2018-19 में उपायुक्त द्वारा विपक्षियों के निजी आवश्यकता के बिन्दु पर भवन नियंत्रक का आदेश रद्द किया गया है, उक्त आदेश में भी कोई तार्किक त्रुटि नहीं है। वर्णित परिस्थिति में इन दोनों पुनरीक्षण आवेदन को मान्य करने का कोई आधार नहीं है, अतः इन्हें खारिज किया जाता है।</p> <p>लेखापित एवं संशोधित</p> <p><i>Wanucami</i> प्रमण्डलीय आयुक्त</p> <p><i>Wanucami</i> प्रमण्डलीय आयुक्त</p> | |