

आदेश की क्रम सं० और तारीख



**उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, गिरिडीह।**

(Email id :- dccourt.grd@gmail.com)

**Eviction Appeal No.-04/2021**

**अशोक राम -बनाम- गंगा मोदी एवं अन्य**

आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तिथि सहित

1

2

3

04.02.2022

अभिलेख आदेशार्थ उपस्थापित। यह अपीलवाद अपीलार्थी अशोक राम के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा Jharkhand Buildings(Lease,Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 36 के तहत अनुमण्डल दण्डाधिकारी-सह-मकान भाड़ा नियंत्रक, गिरिडीह के वाद सं०-03/2020 में दिनांक 21.12.2020 को पारित आदेश के विरुद्ध दायर किया गया है।

इस वाद की संक्षिप्त विवरणी इस प्रकार है :-विपक्षी गंगा मोदी, पति श्री अनिल कुमार मोदी की खरीदगी भूमि मौजा-गिरिडीह, थाना सं०-229, खाता सं०-81, प्लॉट सं०-408(पार्ट), म्यूनिसिपल प्लॉट सं०-2781, होल्डिंग सं०-1039, वार्ड सं०-23, रकवा-4.55 डी० पर निर्मित खपड़पौस मकान को प्रथम पक्ष अशोक राम एवं उनके भाई शंकर रवानी, दोनों के पिता-स्व० गोपी राम को किराये पर दिया गया, जहाँ किरायेदार चाट/पानीपुड़ी की दुकान चलाते हैं, परंतु अपीलार्थी अशोक राम द्वारा जनवरी, 2017 से मकान किराया देना बंद कर दिया गया जो आज तक बंद ही है।

विपक्षी गंगा मोदी एवं उनके पति श्री अनिल कुमार मोदी जो वर्तमान में बेरोजगार है, के आय का स्रोत केवल किराया अथवा स्वयं का व्यवसाय ही है जिससे वे अपने परिवार का भरण-पोषण कर सकें। व्यवसाय करने के उद्देश्य से विपक्षी गंगा मोदी द्वारा किरायेदार को बकाया किराये का भुगतान करने एवं मकान खाली करने हेतु अनुरोध किया गया, जिस पर किरायेदार द्वारा किराया भुगतान करने में आनाकानी व्यक्त करते हुए विपक्षी के साथ मारपीट किया गया एवं मकान खाली करने से इंकार किया गया। दोनों भाई जो संयुक्त रूप से किरायेदार थे, किराये को लेकर परस्पर आपस में भी लड़ गये एवं प्रथम पक्ष अशोक राम के एक भाई शंकर रवानी अलग जा कर बस गये तथा अपीलार्थी अशोक राम अचानक एक सादा हुकुमनामा के आधार पर उक्त भूमि पर अपना दावा करने लगे, जबकि मकान मालिक द्वारा उन्हें किराये की अद्यतन रसीद निर्गत की गई थी। अपीलार्थी के सगे भाई शंकर रवानी के अभिलेखबद्ध बयान एवं अंचल अधिकारी, गिरिडीह द्वारा समर्पित जाँच प्रतिवेदन में यह स्पष्ट वर्णित है कि अशोक राम उक्त मकान के किरायेदार हैं।

उपरोक्त घटना के उपरांत विपक्षी द्वारा अनुमंडल दण्डाधिकारी-सह-मकान भाड़ा नियंत्रक, गिरिडीह के न्यायालय में Eviction case no.-03/2020 दायर किया गया एवं सभी विन्दुओं, पहलुओं पर जाँच एवं गवाहों के बयान तथा उभय पक्षों द्वारा उपलब्ध कराये गये कागजात के सूक्ष्म अवलोकनोपरांत विज्ञ अनुमंडल दण्डाधिकारी -सह-मकान भाड़ा नियंत्रक, गिरिडीह यह सिद्ध करने में सफल रहे कि प्रथम पक्ष अशोक राम द्वितीय पक्ष के किरायेदार हैं तथा प्रथम पक्ष द्वारा जनवरी, 2017 से

2

किराया का भुगतान नहीं किया जा रहा है और न ही मकान खाली किया जा रहा है। अतः प्रथम पक्ष अविलम्ब मकान खाली कर द्वितीय पक्ष को हस्तगत कराना सुनिश्चित करे।

अनुमण्डल दण्डाधिकारी-सह-मकान भाड़ा नियंत्रक, गिरिडीह द्वारा पारित उक्त आदेश के विरुद्ध अपीलार्थी अशोक राम द्वारा इस न्यायालय में अपीलवाद दायर किया गया। अपीलार्थी के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्क को स्वीकृति प्रदान करते हुए वाद की कार्रवाई प्रारम्भ की गई तथा सुनवाई की निर्धारित तिथियों में उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्क को सुना गया।

प्रथम पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा अपने समर्थन में निम्न तर्क प्रस्तुत किया गया है :-

- यह कि निम्न न्यायालय द्वारा विधिसम्मत आदेश पारित नहीं किया गया है।
- यह कि निम्न न्यायालय द्वारा अभिलेखों का परिशीलन गंभीरतापूर्वक नहीं किया गया।
- यह कि वादगत भूमि प्रथम पक्ष के पूर्वज को सादा हुकूमनामा के माध्यम से प्राप्त हुई है।
- यह कि अपीलार्थी कभी भी विपक्षी के किरायेदार नहीं रहे हैं।
- यह कि यह मामला Civil suit से संबंधित है।

द्वितीय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा लिखित जवाब के माध्यम से निम्न तर्क प्रस्तुत किया गया है :-

1. यह कि विपक्षी द्वारा वादगत भूमि निबंधित केवाला सं० 1909/1706, दिनांक 25.02.2014 के माध्यम से क्रय किया गया है, जिसका दाखिल-खारिज होने के उपरांत विपक्षी के नाम से जमाबंदी कायम की गई एवं विपक्षी अद्यतन लगान रसीद व नगर निगम होल्डिंग टैक्स का भुगतान कर रहे हैं।
2. यह कि बदनियती उद्देश्य से अपीलार्थी जाली एवं सादा हुकुमनामा के आधार पर भूमि व मकान को बाजबरन हड़पना चाहते हैं।
3. यह कि अपीलार्थी द्वारा पूर्व में किराया का भुगतान किया गया है एवं उसका किराया रसीद भी न्यायालय में समर्पित किया गया है, जो यह प्रमाणित करता है कि अपीलार्थी विपक्षी गंगा मोदी के एक किरायेदार है।
4. यह कि विपक्षी गंगा मोदी के परिवार के लोग बेरोजगार हैं तथा उक्त मकान में अपना व्यापार करना चाहते हैं एवं Jharkhand Buildings(Lease, Rent & Eviction) Control Act,2011 में यह प्रावधान भी है कि यदि मकान मालिक निजी व्यापार करना चाहते हैं तो वे किरायेदार से मकान/दुकान खाली करा सकते हैं।
5. यह कि किरायेदार/अपीलार्थी द्वारा किराया का भुगतान करने के बजाय मारपीट करना Impeachment of trust की परिभाषा में आता है।
6. यह कि निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश पूर्णरूपेण न्यायसंगत है। अतः अपीलार्थी के अपील को खारिज करते हुए अविलम्ब मकान खाली करने हेतु आदेशित करने की कृपा की जाय।

अनुमण्डल दण्डाधिकारी-सह-मकान भाड़ा नियंत्रक, गिरिडीह द्वारा पारित आदेश, दिनांक 21.12.2020 में निम्न तथ्यों को प्रतिवेदित किया गया है :-

1. यह कि द्वितीय पक्ष द्वारा वादगत भूमि विधिवत क्रय करते हुए अंचल कार्यालय, गिरिडीह से दाखिल-खारीज करा कर लगान रसीद निर्गत कराया गया है।
2. यह कि द्वितीय पक्ष के द्वारा किराया भुगतान की पावती रसीद की मूलप्रति प्रस्तुत किया गया है, जो साबित करता है कि अपीलार्थी किरायेदार के रूप में आवासन कर रहे हैं एवं अंचल अधिकारी, गिरिडीह ने भी अपने प्रतिवेदन में इस तथ्य की पुष्टी की हैं।
3. यह कि प्रथम पक्ष के सगे भाई शंकर खानी द्वारा निम्न न्यायालय में यह बयान दर्ज कराया गया है कि द्वितीय पक्ष के खपड़पौस मकान को हड़पने की नियत से प्रथम पक्ष द्वारा जाली हुकुमनामा व जमींदारी रसीद तैयार किया गया है।
4. यह कि नगर आयुक्त, नगर निगम, गिरिडीह के पत्रांक 1472, दिनांक 30.07.2018 द्वारा प्रबंधक, श्री पब्लिकेशन एण्ड स्टेशनर्स प्रा0 लि0, राँची को श्री अशोक कुमार वर्मा, पिता श्री गोपी वर्मा, टुण्डी रोड, गिरिडीह के नाम गलत कागजातों के आधार पर कायम हो0 सं0-0230000104000A4 को निरस्त करने का आदेश दिया गया है।
5. यह कि सौरभ कुमार, प्रोजेक्ट हेड, श्री पब्लिकेशन एण्ड स्टेशनर्स प्रा0 लि0 के पत्रांक 435, दिनांक 29.08.2020 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि प्रथम पक्ष के नाम कायम होल्डिंग रसीद को दिनांक 27.07.2018 को डिएक्टीवेट कर दिया गया है।
6. यह कि प्रथम पक्ष अशोक राम एवं द्वितीय पक्ष गंगा मोदी के बीच किरायेदार एवं मकान मालिक का संबंध है, जो अब मधुर नहीं है एवं प्रथम पक्ष द्वारा मकान को हथियाने के नियत से गलत हथकंडा अपनाया जा रहा है।
7. यह कि उभय पक्ष का आपस में संबंध मकान मालिक एवं किरायेदार का है, जिसकी पुष्टी द्वितीय पक्ष के द्वारा दाखिल किये गये किराये भुगतान संबंधित पावती रसीद से होती है। स्पष्टतः प्रथम पक्ष अशोक खानी द्वारा किराये के मकान को हड़पने की नियत से जाली हुकुमनामा एवं जमींदारी लगान रसीद तैयार किया गया है। अतः प्रथम पक्ष अशोक खानी एवं अन्य अविलम्ब मकान खाली करते हुए उसे विपक्षी-सह-मकान मालिक को हस्तगत करना सुनिश्चित करें।

### -: विचारण व निर्णय :-

उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत दलील को सुनने तथा निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश एवं अभिलेख में उपलब्ध दस्तावेजों के अवलोकन व परिशीलन के उपरांत निम्न बिन्दुएँ विचरणीय हैं :-

1. यह कि विपक्षी द्वारा समर्पित किराये भुगतान की पावती रसीद के अवलोकन से यह स्पष्ट परिलक्षित होता है कि अपीलार्थी किरायेदार के रूप में विपक्षी के मकान में आवासन कर रहे हैं तथा उनके द्वारा दिसम्बर-2016 तक किराया का

भुगतान किया गया है एवं अंचल अधिकारी, गिरिडीह द्वारा भी इस तथ्य की पुष्टी की गई हैं।

2. यह कि प्रथम पक्ष अपने सगे नाई शंकर खानी के साथ वादगत मकान में दुकान चलाते थे, परन्तु प्रथम पक्ष अशोक राम की बदनियति के कारण उनके नाई शंकर खानी उनसे अलग हो गये। शंकर खानी का निम्न न्यायालय में समर्पित यह बयान कि प्रथम पक्ष अशोक राम जाली व फर्जी कागजात बनाकर किराये के मकान को हड़पना चाहते हैं, यह एक अकाट्य प्रमाण है कि प्रथम पक्ष अशोक राम द्वारा मकान मालिक के साथ धोखाघड़ी करने का प्रयास किया जा रहा है। संभवतः इसी कारणवश किसी सज्जन या नौकरीपेशा व्यक्तियों को किराये पर मकान लेने में काफी मुश्किलों का सामना करना पड़ता है।
3. यह कि जनवरी, 2017 से अबतक प्रथम पक्ष को किराया का भुगतान न करना, जो 4,000.00 रुपये प्रतिमाह की दर से लगभग 2,40,000.00 रुपये होता है, विपक्षी के लिए एक बड़ी आर्थिक हानि है जो कि विपक्षी के द्वारा Trial के दौरान हुए खर्च एवं समय की बर्बादी के अतिरिक्त है एवं Jharkhand Buildings(Lease,Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 38 के तहत विपक्षी प्रथम पक्ष से हर्जाना प्राप्त करने का अधिकार रखते हैं।
4. यह कि प्रथम पक्ष द्वारा निम्न न्यायालय में सादा हुकुमनामा के आधार पर वादगत भूमि एवं मकान पर हक जताना भी हास्यास्पद है, क्योंकि सादा हुकुमनामा का कोई Legal Value तब तक नहीं है जब तक कि उसके साथ निबंधित कबूलियतनामा, वर्ष 1955-56 तक जमींदारी लगान रसीद, 1955-56 के बाद लगातार सरकारी लगान रसीद तथा लगान निर्धारण के कागजात उपलब्ध न हो, परन्तु प्रथम पक्ष उक्त सनी दस्तावेजों को न्यायालय में उपलब्ध कराने में असफल रहे हैं।
5. यह कि अपीलार्थी द्वारा अपने समर्थन में कोई भी वैध कागजात/साक्ष्य न्यायालय में प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह स्पष्ट हो सकें कि वादगत भूमि पर स्थित मकान/दुकान उनके स्वामित्व में है।
6. यह कि निम्न न्यायालय द्वारा विधि सम्मत एवं Reasoned आदेश पारित किया गया प्रतीत होता है, जिसमें यह न्यायालय कोई Defect/deformity परिलक्षित नहीं करती है।

### —: आदेश :-

उपरोक्त तथ्यों, विवेचना एवं निष्कर्ष के आधार पर अपीलार्थी अशोक राम द्वारा दायर अपील को खारीज करते हुए अनुमण्डल दण्डाधिकारी-सह-मकान भाड़ा नियंत्रक, गिरिडीह के वाद सं०-03/2020 में दिनांक 21.12.2020 को पारित आदेश यथावत रखा जाता है। साथ ही अपीलार्थी अशोक राम को आदेश दिया जाता है कि इस आदेश के पारित होने की तिथि तक का बकाया किराया का भुगतान विपक्षी गंगा मोदी के पक्ष में करना सुनिश्चित करें एवं Jharkhand Buildings(Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011 की धारा 38 के तहत द्वितीय पक्ष को 5,000.00 (पांच हजार रु०) हर्जाना/मुआवजा का भुगतान करते हुए अविलम्ब द्वितीय पक्ष को वादगत मकान हस्तगत करावें।

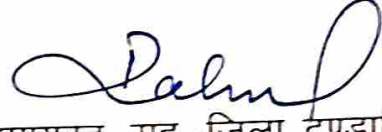
(५-)

वाद की कार्रवाई समाप्त की जाती हैं  
आदेश से सभी संबंधितों को अवगत कराते हुए आदेश की प्रति के साथ  
अभिलेख निम्न न्यायालय को वापस किया जाय।

लेखापित एवं संशोधित



उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी  
गिरिडीह।



उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी  
गिरिडीह।