

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, रामगढ़

आदेश पत्रक

एविकशन (Eviction) अपील संख्या - 66/2019

तुलसी राम बंसल वगै० बनाम् मंजु देवी वगै०

आदेश की क्रम
संख्या
और तारीख

आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर

आदेश पर की गई
कार्रवाई के बारे में
टिप्पणी तारीख

19/02/2021

अभिलेख उपस्थापित। निम्न न्यायालय में दायर भवन किराया एवं बेदखली (Eviction Suit) वाद संख्या-05/2017 मंजु देवी वगै० बनाम् तुलसी राम बंसल वगै० में दिनांक-15.07.2019 को भवन नियंत्रक-सह-अनुमण्डल दण्डाधिकारी, रामगढ़ द्वारा U/S-31 of Jharkhand Building (Lease Rent & Eviction) Control Act-2011 के तहत प्रदत्त भवन नियंत्रक के शक्तियों का प्रयोग करते हुए U/S-19(1)(b)(c)&(d) of Jharkhand Building (Lease Rent & Eviction) Control Act-2011 के तहत मौजा- रामगढ़, खाता नं०-62, प्लॉट नं०-388, रकवा/क्षेत्रफल- 65 फीट लम्बा एवं 9 फीट 6 इंच चौड़ा दुकान/मकान, चौहददी उ०-इतो गोप, द०-गोला रोड, पू०-चन्द्रभान अग्रवाल, प०-प्रमोद अग्रवाल वाद में बनाये गये विपक्षी को भूमि परिसर से निष्कासन आदेश के विरुद्ध U/S-36 of Jharkhand Building (Lease Rent & Eviction) Control Act-2011 के तहत अधोहस्ताक्षरी न्यायालय में अपीलार्थी तुलसी राम बंसल, पिता-सुरजराम बंसल एवं प्रदीप कुमार बंसल उर्फ प्रदीप कुमार अग्रवाल, दोनो का निवास ग्राम-अग्रसेन पथ, रामगढ़, पो०+थाना+जिला-रामगढ़ के द्वारा अपील दायर किया गया है।

अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि प्रश्नगत परिसर भूमि में स्थित दुकान/मकान किराये पर (एकरारनामा के आधार) अपीलार्थी के द्वारा व्यवसाय करने हेतु लिया गया था तथा एकरारनामा के अनुसार निर्धारित किराये की राशि का भुगतान समय-समय पर किया जाता रहा है, परन्तु उक्त अवधि अन्तराल में उभय पक्षों के बीच बिक्री डीड से सम्बन्धित एकरारनामा हुआ है और उक्त एकरारनामा के आधार पर अपीलार्थी प्रश्नगत भूमि परिसर में दखलकार है। इनका यह भी कहना है कि अपीलार्थी किरायेदार नहीं है बल्कि अपीलार्थी का प्रश्नगत भूमि परिसर स्वामित्व है। इन्होंने निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश को निरस्त करने हेतु अनुरोध किया है। अपीलार्थी द्वारा बिक्रय केवाला से सम्बन्धित दावे के समर्थन में न्यायालय के समक्ष कोई दावा दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है।

विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि प्रश्नगत परिसर भूमि (दुकान/मकान) विपक्षी का निजी सम्पत्ति है। अपीलार्थी द्वारा किराया एकरारनामा के आधार पर व्यवसाय करने हेतु लिया गया था, परन्तु अब उक्त दुकान की आवश्यकता मुझे है साथ ही एकरारनामा के अनुसार निर्धारित समयावधि समाप्त हो चुकी है। इन्होंने अपने दावे के समर्थन में दिनांक-05 नवम्बर-2005, 16 दिसम्बर-2008 एवं 22 दिसम्बर-2010 को मकान मालिक श्रीमती मंजु देवी एवं किरायादार तुलसी राम बंसल के बीच एकरारनामा की प्रति न्यायालय को समर्पित किया है। इन्होंने निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश को यथावत रखते हुए अपीलार्थी द्वारा अपील आवेदन को खारीज करने हेतु अनुरोध है। मासिक निर्धारित किराया राशि पर विपक्षी से लिया गया है।

सरकारी अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि Jharkhand Building (lease Rent & Eviction) Control Act, 2011 के अन्तर्गत सुनवाई हेतु U/S-4 of Jharkhand Building (Lease Rent & Eviction) Control Act-2011 के तहत भवन के किरायेदार एवं मकान मालिक के मध्य एकरारनामा होना आवश्यक है। साथ ही यह भी बताया गया कि सादा बिक्री एकरारनामा जबतक निबंधित नहीं होता है, तबतक वह विधिवत् नहीं माना जा सकता है।

अपीलार्थी/विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता एवं सरकारी अधिवक्ता का बहस सुना तथा निम्न न्यायालय से प्राप्त अभिलेख एवं संलग्न कागजातों का अवलोकन किया, जिसमें निम्न तथ्य स्पष्ट है :-

1. Jharkhand Building (lease Rent & Eviction) Control Act, 2011 के अन्तर्गत सुनवाई हेतु U/S-4 of Jharkhand Building (Lease Rent & Eviction) Control Act-2011 के तहत भवन के किरायेदार एवं मकान मालिक के मध्य एकरारनामा होना आवश्यक है।
2. विपक्षी द्वारा समर्पित दिनांक-05.11.2005, दिनांक-16.12.2008 एवं दिनांक-22.12.2010 को एकरारनामा (किरायानामा बाबत) सम्बन्धित कागजातों के अवलोकन से स्पष्ट है कि विषयगत वाद में प्रश्नगत परिसर भूमि के बावत् दायर वाद में वादी एवं प्रतिवादी अर्थात् मकान/दुकान के स्वामी (विपक्षी) एवं किरायेदार (अपीलार्थी) के मध्य लिखित एकरारनामा हुआ है।
3. अपीलार्थी द्वारा बहस के दौरान बिक्रय-पत्र एकरारनामा का दावा किया गया, परन्तु उक्त परिप्रेक्ष्य में दस्तावेज न्यायालय के समक्ष उपस्थापित/समर्पित नहीं किया गया है। भूमि/मकान/दुकान से संबंधित सादा बिक्री एकरारनामा जबतक निबंधित/हस्तान्तरित नहीं होता है, तबतक हस्तान्तरण विधिवत् नहीं माना जा सकता है।

उक्त परिप्रेक्ष्य में यह मामला Jharkhand Building (lease Rent & Eviction) Control Act, 2011 के प्रावधान से आच्छादित है। निम्न न्यायालय द्वारा U/S-4 of Jharkhand Building (Lease Rent & Eviction) Control Act-2011 की अहर्ता अन्तर्गत U/S-19(1)(b)(c)&(d) of Jharkhand Building (Lease Rent & Eviction) Control Act-2011 तहत् निष्कासन (Eviction) आदेश पारित किया गया है, जो विधि संगत है। अतः भवन नियंत्रक-सह-अनुमण्डल दण्डाधिकारी, रामगढ़ के द्वारा भवन किराया एवं बेदखली (Eviction Suit) वाद संख्या-05/2017 मंजु देवी वगै० बनाम् तुलसी राम बंसल वगै० में दिनांक-15.07.2019 को पारित आदेश को यथावत रखते हुए अपीलार्थी द्वारा दायर अपील आवेदन अस्वीकृत किया जाता है। इसी आदेश के साथ वाद की कार्रवाई बन्द की जाती है। आदेश की प्रति निम्न न्यायालय को भेजें। अभिलेख अभिलेखागार में जमा करें।

लेखापित एवं/संशोधित
29/9/21
उपायुक्त,
रामगढ़।

29/9/21
उपायुक्त,
रामगढ़।