

आदेश की क... एवं तिथि	आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर 1	आदेश पर की गई कार्यवाही
09/02/21	उपायुक्त का न्यायालय, साहेबगंज। एच0आर0सी0ए0 वाद संख्या-01/2016-17 अरुण कुमार गुप्ता —बनाम— विनय कुमार तम्बाकूवाला अपीलार्थी:- अरुण कुमार गुप्ता, पे0-स्व0 सरजू प्रसाद गुप्ता, सा0-चौक बाजार, थाना-साहेबगंज नगर, जिला-साहेबगंज। उत्तरवादी:- विनय कुमार तम्बाकूवाला, पे0-स्व0 रामचन्द्र तम्बाकूवाला, सा0-चौक बाजार, थाना-साहेबगंज नगर, जिला-साहेबगंज। —: आदेश :— प्रस्तुत मकान भाड़ा निर्धारण अपील वाद विद्वान अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज द्वारा मकान भाड़ा निर्धारण वाद सं0 02/2014 में दिनांक 20.06.2016 को पारित आदेश के विरुद्ध अपील वाद दायर किया गया है, जिसमें कालक्षाति के आवेदन को स्वीकृत करते हुए अंगीकृत कर उत्तरवादी को नोटिस निर्गत की गई एवं विद्वान अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज से अभिलेख की माँग की गई। विधिवत नोटिस तामिला प्रतिवेदन प्राप्त। विद्वान अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज के पत्रांक 17/डी0बी0 दिनांक 30.01.2017 के द्वारा मकान भाड़ा निर्धारण वाद सं0 02/2014 का मूल अभिलेख प्राप्त। अपीलार्थी के विज्ञ अधिवक्ता का तर्क है कि विद्वान अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज के द्वारा क्रि0मिस सं0 02/2014 की प्रक्रिया मकान भाड़ा निर्धारण आदेश पारित किया गया है, जो निम्न न्यायालय के आदेश खंडित आदेश की श्रेणी में आता है। निम्न न्यायालय के आदेश दिनांक 20.06.2016 को अपास्त करने योग्य है। आगे उनका यह भी तर्क है कि दिनांक 20.06.2016 को आदेशार्थ में रखने हेतु सुनिश्चित किया गया था। उभय पक्ष की ओर से हाजरी प्राप्त। कार्यपालक पदाधिकारी, नगर परिषद, साहेबगंज के पत्रांक 1122 दिनांक 08.06.2016 से जाँच प्रतिवेदन प्राप्त। आदेशार्थ रखें। आदेश फलक से स्पष्ट है कि उभय पक्षों को सुनवाई किये बगैर आदेशार्थ रख कर आदेश पारित कर दिया गया, जो निम्न न्यायालय के अनियमितता को दर्शाता है, जो अपास्त करने योग्य है। अपीलार्थी के विज्ञ अधिवक्ता का तर्क है कि अपीलार्थी एक किरायादार है, जिस समय दावा किया जा रहा था, उस समय मात्र 700.00 (सात सौ) रुपये किराया का भुगतान किया जा रहा है। उत्तरवादी का कहना है कि 250 वर्गफीट में दुकान अवस्थित है, जिसका किराया 5000.00 (पाँच हजार) रुपये होना चाहिए। कार्यपालक पदाधिकारी, नगर परिषद, साहेबगंज के पत्रांक 452/न0प0, दिनांक 01.03.2016 एवं विद्वान अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज के पत्रांक 184/डी0बी0, दिनांक 28.08.2014 के आलोकमें वार्ड नं0-11, होलिडिंग	

आदेश की
क्रमांक एवं
तिथि

आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर

2

नं०-08 का प्रतिवेदन समर्पित किया। संबंधित प्रतिवेदन जाँच कर दारोगा द्वारा समर्पित किया गया, जिसे निम्न न्यायालय द्वारा गहन अध्ययन नहीं किया गया।

आगे उन्होंने अपने तर्क में यह भी कहा कि टैक्स दारोगा के प्रतिवेदन में उल्लेख किया गया कि दीपक स्टोर 167 वर्गफीट में दुकान चला रहे हैं, जिसका मुल्यांकन निर्धारित भाड़ा (व्यवसायिक) दर पर 1.25 रुपये वर्गफीट की दर से सालाना मात्र 1983.00 रुपये मात्र होता है। लेकिन नगर पालिका नियमानुसार प्रत्येक पाँच वर्षों में जेनेरल अस्सेसमेंट होना चाहिए। परन्तु नगर पालिका द्वारा पूर्व मुल्यांकन के 18वें वर्ष चल रहा है। जेनेरल अस्सेसमेंट नहीं हो पाया है। इसलिए पुराने दर पर ही नगर परिषद मकान का किराया 2500.00 (दो हजार पाँच सौ) रुपये के दर से मुल्यांकन कर 718.72 (सात सौ अठारह रुपये एवं बहत्तर पैसे) टैक्स लिया जा रहा है।

आगे उन्होंने यह भी कहा कि उत्तरवादी के अनुरोध मात्र से निम्न न्यायालय ने अपने पत्रांक 134/डी0बी0, दिनांक 17.05.2016 से अगल-बगल के दुकानों के निर्धारित भाड़ा के अनुरूप कार्यपालक पदाधिकारी, नगर परिषद ने अपने पत्रांक 1122/न0प0, दिनांक 08.06.2016 के द्वारा प्रतिवेदन समर्पित किया गया।

विद्वान अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज ने प्रतिवेदन के आधार पर झारखण्ड बिल्डिंग लीज रेंट एण्ड एविकशन कंट्रोल एक्ट 2011 की धारा 12(3) के तहत विषयांकित दुकान का 15 रुपये प्रति वर्गफीट की दर से भाड़ा निर्धारण कर दिया, जो न्याय संगत नहीं है। निम्न न्यायालय द्वारा धारा-12(3) का अनुपालन नहीं किया। धारा-12(3) के अनुसार धारा-09 में घोषित सिद्धान्तों पर निम्न न्यायालय ने कोई कार्य नहीं किया।

उनके द्वारा निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश को अपास्त (Set-aside) करने का अनुरोध किया गया है।

जवाब में उत्तरवादी के विज्ञा अधिवक्ता का तर्क है कि उत्तरवादी साहेबगंज नगर परिषद क्षेत्र वार्ड नं०-02, होल्डिंग नं०-08 के मकान मालिक है, जो उनके पिता के नाम से दर्ज है।

आगे यह भी तर्क है कि अपीलार्थी उत्तरवादी के मकान के निचले तल्ले में दुकान चलाते हैं, जिसका मासिक किराया 700 (सात सौ) रुपये मात्र हिन्दी महिना के अनुसार भुगतान कर रहे हैं, जिसका क्षेत्रफल 250 वर्गफीट है। वर्तमान में बाजार के अनुसार (पाँच हजार) रुपये भाड़ा प्रतिमाह होना चाहिए।

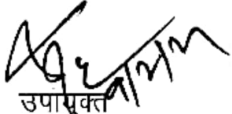
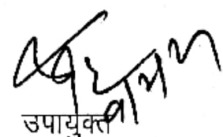
उत्तरवादी के विज्ञा अधिवक्ता का तर्क है कि उत्तरवादी के अनुरोध पर माननीय अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज ने कार्यपालक पदाधिकारी, साहेबगंज से अगल-बगल के दुकानदारों के भाड़ा के संबंध में प्रतिवेदन की माँग की गई। प्रतिवेदन आने के पश्चात सभी दुकानदारों के भाड़ा का औसतन भाड़ा के अनुरूप Jharkhand Building Lease Rent and Eviction Control Act 2011 की धारा 12(3) के तहत 15.00 (पंद्रह) रुपये प्रति वर्ग की दर से भाड़ा निर्धारण किया, जो न्याय संगत है।

उत्तरवादी के द्वारा 2004(2) J.L.J.R.L.P.A. Case No. 290/2003 (Punjab National Bank -vs- State of Bihar (Now Jharkhand) की प्रति उपलब्ध कराते हुए कहा है Bihar Building Lease Rent and Eviction Control Act 1982, Section 05 and 08 Rule-3 of Bihar Building Lease Rent and Eviction Control Act 1982, Fixation of fair rent not with standing the contract between the parties.. The landlord has right to approach the rent controller for fixation of fair rent. Fair rent fixed court considering the importance of the reality and the prevailing dated rent in the area. No reason to interfere with the decision.

आगे उत्तरवादी का तर्क है कि माननीय निम्न न्यायालय के आदेश विधि संगत है, जिससे यथावत (Upheld) रखने हेतु अनुरोध किया गया।

अतएव उभय पक्षों के विज्ञा अधिवक्ता को सुनने, अभिलेख में उपलब्ध कागजातों एवं निम्न न्यायालय से प्राप्त अभिलेख के अवलोकन करने से स्पष्ट प्रतीत होता है कि अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज के द्वारा स्थानीय जाँच कराकर जाँच प्रतिवेदन के आधार पर उस क्षेत्र

आदेश पर की गई कार्यवाही

आदेश की क्रमांक एवं तिथि	आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्यवाही
	3 के दुकानदारों के द्वारा भुगतान की जा रही भाड़े के औसतन भाड़ा के आधार पर निर्धारण किया गया है। The Jharkhand Building Lease Rent and Eviction Control Act 2011 की धारा 12(3) के तहत प्रश्नगत दुकान भाड़ा निर्धारण किया गया है, जो वैध प्रतीत होता है। अतः उपरोक्त तथ्यों पर सम्यक विचारोपरान्त अनुमंडल पदाधिकारी, साहेबगंज के मकान भाड़ा निर्धारण भाड़ा वाद सं० 02/2014-15 में दिनांक 20.06.2016 को पारित आदेश को यथावत (Upheld) रखते हुए अपीलार्थी के आवेदन को खारिज किया जाता है। पारित आदेश से उभय पक्षों को अवगत करावें। वाद की कार्यवाही समाप्त की जाती है। लेखापित एवं संशोधित।  उपायुक्त साहेबगंज।  उपायुक्त साहेबगंज।	