उपायुक्त – सह – जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

H.R.C. Appeal No.- 141/2010-11

(i) यह अपीलवाद अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर द्वारा एच0आर0सी0 केस नं0–20/2010 में दिनांक 03.02.2011/24.02.2011 को पारित आदेश के खिलाफ है।

(ii) अपीलार्थी – (1) श्रीमती माया दत्ता (अब मृत मृत्यु की तिथि 23.03.2015), पति स्व0 बी0 दत्ता, (2) श्री एस0 दत्ता, पिता–स्व0 बी0 दत्ता, होल्डिंग नं0–84, स्ट्रेट माईल रोड, एस0एन0पी0 एरिया, पोस्ट एवं थाना–साकची, जिला–पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

(iii) प्रतिवादी – श्री सीताराम देबुका, पिता–स्व0 राम गोपाल देबुका, होल्डिंग नं0–8, स्ट्रेट माईल रोड, एस0एन0पी0 एरिया, पोस्ट एवं थाना–साकची, जिला–पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

(iv) किराया परिसर का विवरण निम्नप्रकार है:–
होल्डिंग नं0–84 के पश्चिम अंश में दुकान, रकवा– 10'x9'.5" = 95 Sq. ft., स्ट्रेट माईल रोड, एस0एन0पी0 एरिया, पोस्ट एवं थाना–साकची, जिला–पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

आदेश

1. यह अपील आवेदन दिनांक 07.03.2011 को अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर द्वारा एच0 आर0 सी0 केस नम्बर–20/2010 में दिनांक 03.02.2011/24.02.2011 को पारित आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी श्री माया दत्ता द्वारा दाखिल किया गया है।

2. अपीलार्थीयों श्री एस0 दत्ता द्वारा दिनांक 30.07.2015 को अपीलार्थी माया दत्ता का दिनांक 23.03.2015 को मृत्यु हो जाने से संबंधी दाखिल आवेदन पत्र का अवलोकन किया।

3. अपीलार्थी माया दत्ता के अधिवक्ता के द्वारा दिनांक 20.08.2015 को दाखिल श्रीमती माया दत्ता का मृत्यु प्रमाण–पत्र का अवलोकन किया।

4. निम्न न्यायालय में आवेदक/प्रतिवादी श्री सीताराम देबुका द्वारा प्रश्नगत किराया परिसर का स्वच्छ किराया निर्धारण करने हेतु दिनांक 09.07.2010 को दाखिल आवेदन पत्र का अवलोकन किया।

5. निम्न न्यायालय के आदेश ज्ञापांक–664/विधि, दिनांक 09.07.2010 के आलोक में श्री संजय कुमार, अनुदेशक, नागरिक सुरक्षा, जमशेदपुर के द्वारा दिनांक 08.11.2010 को समर्पित जाँच प्रतिवेदन का अवलोकन किया।

6. निम्न न्यायालय में विपक्षी/अपीलार्थी श्रीमती माया दत्ता एवं श्री सुभेन्दु दत्ता के द्वारा दिनांक 31.08.2010 को समर्पित कारण–पृच्छा का अवलोकन किया।

7. निम्न न्यायालय में आवेदक/प्रतिवादी श्री सीताराम देबुका द्वारा दिनांक 07.12.2010 को जाँच प्रतिवेदन के विरूद्ध दाखिल आपत्ति आवेदन का अवलोकन किया।

24/5/2016

8. निम्न न्यायालय में विपक्षी/अपीलार्थी माया दत्ता द्वारा दिनांक 03.12.2011 को दाखिल written argument का अवलोकन किया।

9. निम्न न्यायालय में आवेदक/प्रतिवादी श्री सीताराम देबुका द्वारा दिनांक 03.02.2011 को दाखिल rent receipt एवं लीज डीड नं0–8701, दिनांक 06.12.2007 का अवलोकन किया।

10. निम्न न्यायालय में विपक्षी/अपीलार्थी श्रीमती माया दत्ता एवं अन्य द्वारा दाखिल rent receipt एवं एच0 आर0 सी0 केस न0–33/2009 में दिनांक 03.08.2010 को अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर के न्यायालय द्वारा पारित आदेश का अवलोकन किया।

11. निम्न न्यायालय द्वारा एच0 आर0 सी0 केस नम्बर–20/2010 में दिनांक 03.02.2011/24.02.2011 को पारित आदेश का अवलोकन किया। निम्न न्यायालय द्वारा परित प्रश्नगत आदेश में उल्लेखित है कि "अभिलेख में उपलब्ध सभी कागजात, जाँच प्रतिवेदन, विपक्षी का कारण–पृच्छा तथा आवेदक की आपत्ति आवेदन पत्र पर गौर करने के पश्चात् न्यायालय निम्नलिखित निष्कर्ष पर पहुँचती है कि दोनों पक्षों के बीच मकान मालिक तथा किरायेदार का सम्बन्ध कायम है। प्रश्नगत परिसर का निर्माण वर्ष 1955 में हुई है प्रतीत होता है, भवन पुराना है परंतु स्थिति औसतन एवं साकची गोलचक्कर के समीप बाजार के मुख्य व्यवसायिक दृष्टिकोण से महत्वपूर्ण स्थल पर अवस्थित है। मकान का निर्माण को देखते हुए धारा–5 read with sec. 8 J.B. (L.R.&E.) Control Act के प्रावधानों के तहत् किराया का निर्धारण होना चाहिए था। परंतु मात्र भवन निर्माण का अवधि एवं पुराना को देखते उक्त धारा पर किया का निर्धारण करना भी अनुचित होगा। चुँकि मकान की स्थिति औसतन है, साकची मेन् रोड से सटे मुख्य व्यवसायिक केन्द्र पर है एवं इसका उपयोग व्यवसायिक है। अगल–बगल के मेन रोड से सटे व्यवसायिक रूप में व्यवहार होने वाली वर्त्तमान तिथि में भवनों का किराया 20/–रू0 से 50/–रू0 प्रति वर्गफीट प्रति माह की दर के बीच होगी। अतः प्रश्नगत दुकान का शुद्ध किराया 95 वर्गफीट X 23.00रू0 प्रति वर्गफीट की दर से कुल 2,185/–रू0 (दो हजार एक सौ पचासी रूपये) प्रति माह निर्धारित किया जाता है।"

12. निम्न न्यायालय के आदेश ज्ञापांक–664/विधि, दिनांक 09.07.2010 के के आलोक में श्री संजय कुमार, अनुदेशक, नागरिक सुरक्षा, जमशेदपुर के द्वारा दिनांक 08.11.2010 को समर्पित जाँच प्रतिवेदन में प्रतिवेदित है कि "विवादित मकान का कुल वर्गीकृत क्षेत्र 10'x9'.5" = 95 वर्गफीट है। मकान में बिजली सुविधा उपलब्ध है। पानी, स्नानागार, शौचालय का सुविधा उपलब्ध नहीं है। मकान का रख–रखाव मकान मालिक द्वारा किया जा रहा है। मकान की स्थिति औसतन है। मकान का निर्माण वर्ष–1955 है। मकान मुख्य सड़क से सटे हुए बाजार में अवस्थित है। मकान का उपयोग घड़ी की दुकान के रूप में किया जाता है। जाँच प्रतिवेदन में प्रश्नगत किराया परिसर के आस–पास के तीन किराया परिसरों का किराया निम्न प्रकार प्रतिवेदित है :– (i) सी0 एम0 भौमिक, 400 वर्गफीट का किराया 4200/–रू0 प्रति माह है। (ii) हिन्दुस्तान टेलर्स, 150 वर्गफीट का किराया 1500/–रू0 प्रति माह है। (iii) उपहार सेन्टर, 200 वर्गफीट का किराया 1500/–रू0 प्रति माह है।"

24/5/2016

उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि निम्न न्यायालय द्वारा प्रश्नगत किराया परिसर की स्थिति, रख–रखाव, उपलब्ध सुविधा, एवं आस–पास के किराया परिसरों का वर्त्तमान किराया दर के आधार पर प्रश्नगत किराया परिसर का किराया निर्धारित किया गया है जो उचित एवं न्यायसंगत है, इसे यथावत रखते हुए अपील आवेदन खारिज किया जाता है।

विधि–व्यवस्था एवं अन्य आवश्यक कार्यो में व्यस्तता के कारण आदेश आज दिनांक 24.05.2016 को पारित किया जा रहा है।

लेखापित एवं संशोधित

उपायुक्त पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।	उपायुक्त पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।