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

H.R.C. Appeal No.- 09/2011-12

(i) यह अपीलवाद अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर द्वारा एच0आर0सी0 केस नं0–02/2008 में दिनांक 21.05.2010 को पारित आदेश के खिलाफ है।

(ii) अपीलार्थी – श्री विशेष पदाधिकारी, जुगसलाई नगरपालिका, जमशेदपुर।

(iii) प्रतिवादी – श्री चुनीलाल पारिख, पिता–स्व0 मुशरी लाल पारिख, बंगालीपाड़ा जुगसलाई, थाना–जुगसलाई, जमशेदपुर।

(iv) किराया परिसर का विवरण निम्नप्रकार है:–
दुकान का कुल रकवा–189.42 वर्गफीट, दक्षिणी भाग बिल्डिंग, Ground Floor, स्टेशन रोड, नियर नूल्लाह जुगसलाई, जमशेदपुर, जिला–पूर्वी सिंहभूम।

आदेश

1. यह अपील आवेदन दिनांक 25.04.2011 को अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक का न्यायालय, धालभूम, जमशेदपुर द्वारा एच0 आर0 सी0 केस नम्बर–02/2008 में दिनांक 21.05.2010 को पारित आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी विशेष पदाधिकारी, जुगसलाई नगरपालिका, जमशेदपुर द्वारा दाखिल किया गया है।

2. अपील दायर करने में delay को condoned करने हेतु दिनांक 25.04.2011 को समर्पित आवेदन का अवलोकन किया।

3. प्रतिवादी श्री चुनीलाल पारिख के द्वारा दिनांक 29.09.2011 को दाखिल कारण–पृच्छा का अवलोकन किया।

4. प्रतिवादी श्री चुनीलाल पारिख के द्वारा दिनांक 24.10.2013 को दाखिल written argument का अवलोकन किया।

5. निम्न न्यायालय में प्रतिवादी/आवेदक के द्वारा प्रश्नगत किराया परिसर का किराया निर्धारण हेतु दिनांक 18.01.2008 को समर्पित आवेदन का अवलोकन किया।

6. निम्न न्यायालय अभिलेख में उपलब्ध अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर के पत्रांक–233/विधि, दिनांक 30.03.2010 के आदेश के आलोक में श्री संजय कुमार, अनुदेशक, सिविल डिफेन्स, जमशेदपुर द्वारा दिनांक 15.04.2010 को समर्पित जाँच प्रतिवेदन का अवलोकन किया।

7. निम्न न्यायालय द्वारा दिनांक 21.05.2010 को एच0 आर0 सी0 केस नं0–02/2008 में पारित आदेश का अवलोकन किया। निम्न न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश में उल्लेखित है कि "अभिलेख में उपलब्ध सभी कागजात के अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रश्नगत परिसर मुख्य सड़क से 25 फीट की दूरी पर अवस्थित है। उस क्षेत्र के अगल–बगल के व्यवसायिक रूप में ली गई विभिन्न परिसरों का किराया 4.00रू0 (चार रूपये) प्रति वर्गफीट

तक निर्धारित है। प्रश्नगत दुकान वर्ष 1959 का निर्मित है अर्थात् वर्ष 1980 के पूर्व का है। ऐसे भवनों के किराया निर्धारण के समय धारा–8(1)(C) के प्रावधान लागू होते हैं। यह स्पष्ट है कि स्टेशन रोड जुगसलाई, जमशेदपुर पर प्रश्नगत किराया परिसर अवस्थित है एवं आवेदक इसे व्यवसायिक रूप में उपयोग कर रहे हैं। भवन काफी पुराना है, उक्त भवन पर नये भवन के अनुरूप किराया निर्धारण करना उचित नहीं होगा। परंतु भवन मात्र पुराना होने के आधार पर प्रश्नगत क्षेत्र के व्यवसायिक महत्व स्थानीयता की भी नजर अंदाज नहीं किया जा सकता है। ऐसी परिस्थिति में विपक्षी के द्वारा 125/–रू0 प्रतिमाह से एकाएक 2273/–रू0 प्रतिमाह के दर से increased rate पर प्रश्नगत किराया परिसर का किराया का मांग किया जाना भी न्यायसंगत प्रतीत नहीं होता है। अतः आस–पास के किराया को ध्यान में रखते हुए प्रश्नगत किराया परिसर का उचित किराया 180/–रू0 वर्गफीट X 5.00रू0 = 900/–रूपये प्रतिमाह (नौ सौ रूपये) निर्धारित किया जाता है। यह आदेश पारित की तिथि से प्रभावी होगा"।

8. जाँच प्रतिवेदन में प्रतिवेदित किया गया है कि प्रश्नगत दुकान रकवा 10'x18' (तिकोना) है। दुकान में बिजली की सुविधा है, वर्ष 1959 का निर्मित है तथा रख–रखाव मकान मालिक द्वारा किया जाता है एवं स्थिति औसतन है। दुकान मुख्य सड़क से करीब 25 फीट की दूरी पर अवस्थित है। आवेदक द्वारा दुकान का उपयोग कपड़ा एवं मोबाईल मरम्मति का साधारण व्यवसाय किया जाता है। प्रश्नगत परिसर के बगल में भीम साईकिल स्टोर, भरतिया क्लौथ स्टोर एवं जैन टैक्स टाइल्स की दुकान है। तीनों दुकानों का क्षेत्रफल (रकवा) 200 वर्गफीट है तथा भीम साईकिल स्टोर एवं अन्य दुकानदारों के कथनानुसार वे 800/–रू0 (आठ सौ रूपया) प्रतिमाह किराया देते हैं। दुकान मेन रोड पर अवस्थित है। प्रश्नगत दुकान परिसर साईड रोड में पोर्टिकों के साथ अवस्थित है। इससे स्पष्ट है कि निम्न न्यायालय द्वारा प्रश्नगत परिसर का स्वच्छ किराया आप–पास के समान दुकानों का वर्त्तमान किराया दर के आधार पर 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 17.03.2016 को पारित किया जा रहा है।

लेखापित एवं संशोधित

उपायुक्त
पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

उपायुक्त
पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।