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

H.R.C. Appeal No.- 69/2014-15

(i) यह अपीलवाद अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर द्वारा एच0आर0सी0 केस नं0–23/2011 में दिनांक 24.06.2014/19.08.2014 को पारित आदेश के खिलाफ है।

(ii) अपीलार्थी – श्री अर्जुन कुमार गुप्ता, पिता–स्व0 बाबु राम गुप्ता, 10 Diagonal Road Bistupur, पोस्ट एवं थाना–बिष्टुपुर, जिला–पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

(iii) प्रतिवादी – श्री मनसुख लाल साह, पिता श्री खेमजी भाई साह, 10 Diagonal Road Bistupur, Shop no.-2 Raja Ram Mansion पोस्ट एवं थाना–बिष्टुपुर, जिला–पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

(iv) किराया परिसर का विवरण निम्नप्रकार है:–
Shop no.-2 Raja Ram Mansion, Ground Floor, Bistupur, Jamshedpur, Area more or less 235 Sq.ft.

आदेश

1. यह अपील आवेदन दिनांक 23.09.2014 को अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर द्वारा एच0 आर0 सी0 केस नम्बर–23/2011 में दिनांक 24.06.2014/19.08.2014 को पारित आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी श्री अर्जुन कुमार गुप्ता द्वारा दाखिल किया गया है।

2. अपील आवेदन एवं उसके साथ संलग्न कागजातों का अवलोकन किया।

3. निम्न न्यायालय में आवेदक/अपीलार्थी श्री अर्जुन कुमार गुप्ता द्वारा प्रश्नगत कियारा परिसर का स्वच्छ किराया निर्धारण करने हेतु दिनांक 08.07.2011 को दाखिल आवेदन पत्र का अवलोकन किया।

4. निम्न न्यायालय के आदेश पत्रांक–1771/विधि, दिनांक 22.11.2011 के आलोक में विशेष पदाधिकारी, जमशेदपुर अधिसूचित क्षेत्र जमशेदपुर के पत्रांक–1745, दिनांक 29.12.2011 द्वारा समर्पित जाँच प्रतिवेदन का अवलोकन किया।

5. निम्न न्यायालय के आदेश पत्रांक–1510/विधि, दिनांक 20.12.2012 के आलोक में विशेष पदाधिकारी, जमशेदपुर अधिसूचित क्षेत्र जमशेदपुर के पत्रांक–1893, दिनांक 20.12.2012 द्वारा समर्पित जाँच प्रतिवेदन का अवलोकन किया।

6. निम्न न्यायालय के आदेशानुसार एच0 आर0 सी0 केस नं0–23/2011 में अंचल अधिकारी, जमशेदपुर के पत्रांक–2733, दिनांक 31.12.2013 द्वारा समर्पित जाँच प्रतिवेदन का अवलोकन किया।

7. निम्न न्यायालय में विपक्षी/प्रतिवादी मनसुख लाल साह के द्वारा दिनांक 22.11.2011 को समर्पित कारण–पृच्छा का अवलोकन किया।

8. निम्न न्यायालय में विपक्षी/प्रतिवादी मनसुख लाल साह के द्वारा विशेष पदाधिकारी, जमशेदपुर अधिसूचित क्षेत्र समिति, जमशेदपुर के पत्रांक–1745,

24/5/2016

दिनांक 29.12.2011 द्वारा समर्पित जाँच प्रतिवेदन के विरूद्ध दिनांक 09.04.2012 को दाखिल आपत्ति आवेदन पत्र का अवलोकन किया।

9. निम्न न्यायालय में विपक्षी / प्रतिवादी मनसुख लाल साह के द्वारा विशेष पदाधिकारी, जमशेदपुर अधिसूचित क्षेत्र समिति, जमशेदपुर के पत्रांक–1893, दिनांक 20.12.2012 द्वारा समर्पित जाँच प्रतिवेदन के विरूद्ध दिनांक 15.01.2013 को दाखिल आपत्ति आवेदन पत्र का अवलोकन किया।

10. निम्न न्यायालय में विपक्षी मनसुख लाल साह द्वारा दिनांक 09.04.2012 को दाखिल कागजातों का अवलोकन किया।

11. निम्न न्यायालय में आवेदक / अपीलार्थी अर्जुन कुमार गुप्ता के द्वारा अंचल अधिकारी, जमशेदपुर के पत्रांक–2733, दिनांक 31.12.2013 द्वारा समर्पित जाँच प्रतिवेदन के विरूद्ध दिनांक 06.05.2014 को दाखिल आपत्ति आवेदन पत्र का अवलोकन किया।

12. निम्न न्यायालय में आवेदक / अपीलार्थी श्री अर्जुन कुमार गुप्ता द्वारा दिनांक 28.04.2012 को दाखिल कागजातों का अवलोकन किया।

13. निम्न न्यायालय में आवेदक / अपीलार्थी श्री अर्जुन कुमार गुप्ता द्वारा दिनांक 26.06.2014 को दाखिल कागजातों का अवलोकन किया।

14. निम्न न्यायालय द्वारा एच0 आर0 सी0 केस नम्बर–23 / 2011 में दिनांक 24.06.2014 / 19.08.2014 को पारित आदेश का अवलोकन किया। निम्न न्यायालय द्वारा परित प्रश्नगत आदेश में उल्लेखित है कि "अभिलेख में उपलब्ध सभी कागजात, अंचल अधिकारी, जमशेदपुर का जाँच प्रतिवेदन, दोनों पक्षों के आवेदन पत्र, आपत्ति पत्र तथा कारण–पृच्छा का अनुशीलन किया। इससे प्रतीत होता है कि प्रश्नगत परिसर पूर्व में तीन व्यक्तियों (1) दुर्गा देवी, (2) अर्जुन कुमार गुप्ता तथा (3) अनिल कुमार गुप्ता के स्वामित्व में था। दुर्गा देवी के मरणोपरान्त अर्जुन कुमार गुप्ता द्वारा Title (Arbitration) suit no.- 51/91 अनिल कुमार गुप्ता के विरूद्ध दायर किये थे। दोनों पक्षों में हुई समझौता एवं Award के अनुसार राजाराम मेंशन दो समान हिस्से में बँटवारा कर लिया गया है तथा प्रश्नगत परिसर इनके हिस्से / स्वामित्व में है। दिनांक 30.10.69 के एग्रिमेन्ट के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि मनसुख लाल साह, पिता–श्री खिमजी भाई साह के बीच दुकान नं0–2, भूतल राजाराम मेंशन का किरायेदारी एकरारनामा हुई थी। इस वाद में विपक्षी मनसुख लाल साह द्वारा ही विद्वान अधिवक्ता के माध्यम से पैरवी की गई है। अतः दोनों पक्षों के बीच मकान मालिक एवं किरायेदार का सम्बन्ध कायम है। अंचल अधिकारी, जमशेदपुर द्वारा प्रश्नगत परिसर का 15 / –रू0 प्रति वर्गफीट की दर से मासिक किराया निर्धारित करने का अनुशंसा किया गया है। अतः धारा–5 of J.B. (L.R.&E.) Control Act के प्रावधानों के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए प्रश्नगत किराया परिसर का fair rent 235 वर्गफीट X @15/- =3525 / – रू0 (तीन हजार पाँच सौ पच्चीस रूपये) प्रति माह निर्धारित किया जाता है। यह आदेश पारित की तिथि से लागू होगा।"

15. अंचल अधिकारी, जमशेदपुर के पत्रांक 2793, दिनांक 31.12.2013 द्वारा समर्पित जाँच प्रतिवेदन में प्रतिवेदित किया गया है कि "(1) विवादित मकान का कुल वर्गीकृत क्षेत्र 235 वर्ग फीट है। (2) मकान में बिजली आपूर्ति की सुविधा उपलब्ध है। (3) मकान में पानी की सुविधा उपलब्ध है। (4) मकान में

24/5/2016

स्नानागार/शौचालय नहीं है। (5) विवादित मकान की स्थिति अच्छा है। (6) मकान मालिक द्वारा रख–रखाव किया जा रहा है। (7) मकान निर्माण का वर्ष 1955–56 (8) मकान की मुख्य सड़क से दूरी 50 फीट ब्रांच रोड में अवस्थित है। (9) बाजार से दूरी– मकान बाजार में अवस्थित है। मकान का उपयोग – गाड़ी का सामान आंतरिक सज्जा से सम्बन्धित है। (10) मकान के आस पास के तीन परिसरों का किराया (1) मकान/दुकान का कुल रकवा 250 वर्गफीट है। 250 x 4/- 1000/– मासिक है। (2) मकान के आस पास के तीन परिसरों का किराया (1) विवादित मकान से 22 फीट दूरी पर अवस्थित मकान/दुकान का कुल रकवा 250 वर्गफीट का किराया 1000/– मासिक है। (2) विवादित मकान से 25 फीट दूरी पर अवस्थित मकान/दुकान का कुल रकवा 250 वर्गफीट का किराया 1000/– मासिक है। (3) विवादित मकान से 20 फीट दूरी पर अवस्थित मकान/दुकान का कुल रकवा 250 वर्गफीट का किराया 1000/– मासिक है।

16. विशेष पदाधिकारी, जमशेदपुर अधिसूचित क्षेत्र समिति के पत्रांक 1745, दिनांक 29.12.11 द्वारा समर्पित जाँच प्रतिवेदन में प्रतिवेदित किया गया है कि "(1) विवादित मकान का कुल वर्गीकृत क्षेत्र 235 वर्गफीट के लगभग है। (2) मकान में बिजली जुस्को द्वारा उपलब्ध है। (3) मकान में पानी जुस्को (दुकान परिसर में नहीं है) द्वारा उपलब्ध है। (4) मकान में स्नानागार/शौचालय नहीं है। (5) विवादित मकान की स्थिति अच्छा है। (6) मकान मालिक द्वारा रख–रखाव किया जाता है। (7) मकान निर्माण का वर्ष 1950 (8) मकान की मुख्य सड़क से दूरी 60 फीट ब्रांच रोड में अवस्थित है। (9) बाजार से दूरी –60 फीट के लगभग है। मकान का उपयोग –व्यावसायिक है। (10) मकान के आस पास के तीन परिसरों का किराया (1) मकान/दुकान का कुल रकवा 70 वर्गफीट का किराया 7350/– मासिक है। (2) मकान के आस पास के तीन परिसरों का किराया (1) विवादित मकान से 30 फीट दूरी पर अवस्थित मकान/दुकान का कुल रकवा 200 वर्गफीट का किराया 1200/– मासिक है। (2) विवादित मकान से 40 फीट दूरी पर अवस्थित मकान/दुकान का कुल रकवा 200 वर्गफीट का किराया 1200/– मासिक है। (3) विवादित मकान से 100 फीट दूरी पर अवस्थित मकान/दुकान का कुल रकवा 150 वर्गफीट का किराया 5000/– मासिक है।"

17. उपरोक्त में विशेष पदाधिकारी, जमशेदपुर अधिसूचित क्षेत्र समिति एवं अंचलाधिकारी, जमशेदपुर के द्वारा समर्पित जांच प्रतिवेदनों में प्रश्नगत किराया परिसर के आस पास के मकानों का अंकित किराया दरों में काफी भिन्नता है। अतः अपील आवेदन स्वीकार करते हुए निम्न न्यायालय का प्रश्नगत आदेश को खारिज किया जाता है, एवं मामला को इस निदेश के साथ निम्न न्यायालय में प्रतिप्रेषित किया जाता है कि निम्न न्यायालय किसी कार्यपालक दण्डाधिकारी से प्रश्नगत किराया परिसर का स्वच्छ जाँच कराने के पश्चात दोनों पक्षों को सुनकर स्वच्छ आदेश पारित करें।

18. 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

24/5/16

उपायुक्त
पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

24/5/16

उपायुक्त
पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

copy of order w/ LCR HRC case no- 23/11 in original sent to SDO cum HR Controller Dhalbhum Jamshedpur vide memo no- 1221(B)/L dt 5/7/16.

C.C. 28.6.16