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

H.R.C. Appeal No.- 74/2014-15

(i) यह अपीलवाद अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर द्वारा एच0आर0सी0 केस नं0–34/2008 में दिनांक 08.07.2014/23.09.2014 को पारित आदेश के खिलाफ है।

(ii) अपीलार्थी – श्री अशोक कुमार चावला, पिता–स्व0 के0 एल0 चावला, 541, westlay out Sonari,, पोस्ट–सेनारी, थाना–सोनारी, जिला–पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

(iii) प्रतिवादी – कमल कुमार अग्रवाल, पिता–स्व0 राम सहाय अग्रवाल, Digonal Road, Bistupur, जमशेदपुर।

(iv) किराया परिसर का विवरण निम्नप्रकार है:–
पक्का दुकान का कुल रकवा–156 वर्गफीट, कमल कुमार बिल्डिंग, Ground Floor, Digonal Road, Bistupur, जमशेदपुर, जिला–पूर्वी सिंहभूम।

आदेश

1. यह अपील आवेदन दिनांक 20.10.2014 को अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर द्वारा एच0 आर0 सी0 केस नम्बर–34/2008 में दिनांक 08.07.2014/23.09.2014 को पारित आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी Sri Ashok Kumar Chawla द्वारा दाखिल किया गया है।

2. अपीलार्थी Sri Ashok Kumar Chawla के द्वारा दिनांक 08.10.2015 को दाखिल written argument का अवलोकन किया।

3. प्रतिवादी/आवेदक श्री कमल कुमार अग्रवाल द्वारा निम्न न्यायालय में प्रश्नगत किराया परिसर का स्वच्छ किराया निर्धारण करने हेतु दिनांक 02.12.2008 को समर्पित आवेदन का अवलोकन किया।

4. निम्न न्यायालय अभिलेख में उपलब्ध अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर के पत्रांक–945/विधि, दिनांक 28.08.2009 के आदेश के आलोक में श्रीमती नमीता कुमारी, कार्यपालक दण्डाधिकारी, धालभूम, जमशेदपुर के पत्रांक–1528, दिनांक 16.09.2009 द्वारा समर्पित जाँच प्रतिवेदन का अवलोकन किया।

5. विपक्षी/अपीलार्थी श्री अशोक कुमार चावला द्वारा दिनांक 13.04.2009 को निम्न न्यायालय में दाखिल कारण–पृच्छा का अवलोकन किया।

6. निम्न न्यायालय में विपक्षी/अपीलार्थी श्री अशोक कुमार चावला द्वारा दिनांक 13.10.2009 को जाँच प्रतिवेदन के विरूद्ध समर्पित आपत्ति पत्र का अवलोकन किया।

7. अधोहस्ताक्षरी के न्यायालय द्वारा दिनांक 10.08.2011 को एच0 आर0 सी0 अपील नं0–126/2009–10 में दिनांक 10.08.2011 को पारित आदेश का अवलोकन किय।

8. आयुक्त, कोल्हान (प्रमण्डल), चाईबासा के न्यायालय द्वारा एच0 आर0 सी0 Revision No.- 6/2011 में दिनांक 17.04.2013 को पारित आदेश का

17/3/2016

अवलोकन किया।

9. निम्न न्यायालय के पत्रांक–573/विधि, दिनांक 17.05.2013 के आदेश के आलोक में अंचलाधिकारी, जमशेदपुर के पत्रांक–63, दिनांक 10.01.2014 को निम्न न्यायालय में समर्पित जाँच प्रतिवेदन के अवलोकन किया।

10. आयुक्त, कोल्हान (प्रमंडल), चाईबासा के न्यायालय द्वारा एच0आर0सी0 रिविजन नं0–06/2011 में दिनांक 17.04.2013 को पारित आदेश के आलोक में विपक्षी/अपीलार्थी श्री अशोक कुमार चावला द्वारा दिनांक 17.05.2013 को निम्न न्यायालय में स्वच्छ जाँच हेतु समर्पित आवेदन का अवलोकन किया।

11. विपक्षी/अपीलार्थी श्री अशोक कुमार चावला द्वारा दिनांक 10.06.2014 को समर्पित आपत्ति आवेदन का अवलोकन किया।

12. आवेदक/प्रतिवादी श्री कमल कुमार अग्रवाल द्वारा निम्न न्यायालय में दिनांक 27.06.2014 को जाँच प्रतिवेदन के विरूद्ध समर्पित आपत्ति आवेदन का अवलोकन किया।

13. निम्न न्यायालय के अभिलेख में उपलब्ध दोनों पक्षों के बीच दिनांक 15.12.1994 को निषादित deed of lease का छायाप्रति का अवलोकन किया।

14. निम्न न्यायालय द्वारा दिनांक 08.07.2014/23.09.2014 को एच0 आर0 सी0 केस नं0–34/2008 में पारित आदेश का अवलोकन किया। निम्न न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश में उल्लेखित है कि "अभिलेख में उपलब्ध सभी कागजात, अंचल अधिकारी, जमशेदपुर का जाँच प्रतिवेदन, उभय पक्षों के तरफ से दाखिल आपत्ति आवेदन पत्र एवं संलग्न कागजात की छायाप्रति के अनुशीलन से प्रतीत होता है कि प्रश्नगत दुकान परिसर शहर के सबसे महत्वपूर्ण व्यवसायिक क्षेत्र बिष्टुपुर मुख्य मार्ग से 50 फीट की दूरी एवं बाजार के नजदीक अवस्थित है। उक्त क्षेत्र में दुकानों का किया 32/–रू0 से 45/–रू0 प्रति वर्गफीट तक निधारित है। प्रश्नगत भवन 1975 का निर्मित है, स्थिति अच्छा, पक्का तथा बिजली की सुविधा उपलब्ध है एवं विपक्षी वर्ष 1994 से किराये पर है। ऐसे भवनों में किराया निर्धारण के समय धारा–8(1)(C) के प्रावधान लागू होते हैं। प्रमण्डलीय आयुक्त के न्यायादेश के आलोक में जाँच कराई गई है एवं प्रतिवेदन भी प्राप्त है। यह स्पष्ट है, कि प्रश्नगत दुकान परिसर बिष्टुपुर बाजार में अवस्थित है जहाँ आज की तारीख में किराये के दर काफी अधिक हो चुके हैं, क्योंकि भवन पुराना है। अतः उक्त भवन पर नये भवनों के अनुरूप किराये का निर्धारण उचित नहीं होगा। किन्तु साथ ही केवल पुराना होने के आधार पर प्रश्नगत क्षेत्र के व्यवसायिक महत्व को भी नजर अन्दाज नहीं किया जा सकता है। ऐसे स्थिति में विपक्षी द्वारा दिया जा रहा मासिक किराया 575/–रू0 प्रतिमाह निश्चित रूप से काफी कम है। पूर्व में इस न्यायालय द्वारा एच0आर0सी0 केस नं0–17/2009 में दिनांक 23.10.2009 को पारित आदेशानुसार शुद्ध किराया 45/–रू0 प्रति वर्गफीट प्रतिमाह निर्धारित किया। उक्त आदेश को उपायुक्त महोदय पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर के न्यायालय द्वारा एच0आर0सी0 अपील नं0–131/2009–10 में दिनांक 13.05.2011 को पारित आदेशानुसार affirmed किया गया। मान्नीय आयुक्त, कोल्हान चाईबासा के न्यायालय द्वारा एच0 आर0 सी0 रिविजन नं0–05/2011–12 में दिनांक 23.06.2011/29.06.2011 को पारित न्यायादेश के अनुसार उपायुक्त एवं गृहभाड़ा नियंत्रक एवं निम्न न्यायालय के आदेश का

17/3/2016

वैधानिक एवं उचित पाते हुए दोनों आदेशों को बरकरार रखने का आदेश जारी किया गया। इस प्रकार पूर्व का आदेश पारित होने के उपरान्त तीन वर्ष से अधिक समय बीत चुका है, बढ़ते हुए मँहगाई एवं स्थल के व्यवसायिक महत्व को देखते हुए जाँच अधिकारी द्वारा की गई अनुशंसा के आलोक में प्रश्नगत परिसर का किया @17/–रू0 प्रति वर्गफीट प्रतिमाह की दर से निर्धारित किया जाना तार्किक एवं न्यायसंगत प्रतीत नहीं होता है। उपर्युक्त वर्णित तथ्यों के आलोक में सभी बिन्दुओं पर विवेचना करने के उपरान्त धारा–5 of the B.B. (L.R.&E.) Control Act 1982 के प्रावधानों के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए प्रश्नगत परिसर का fair rent @40/–रू0 प्रति वर्गफीट की दर से कुल 156 वर्गफीट x 40.00रू0= 6,240/–रू0 (छह हजार दो सौ चालीस रूपये) प्रति माह निर्धारित किया जाता है। यह आदेश पारित की तिथि से प्रभावी होगा"।

15. निम्न न्यायालय के अभिलेख में उपलब्ध एच0 आर0 सी0 केस नं0–17/2009 (कमल कुमार अग्रवाल –बनाम– ज्योति मोहन सेठी) में दिनांक 23.10.2009 को पारित आदेश एवं इस आदेश के विरूद्ध दायर एच0 आर0 सी0 अपील नं0–131/2009 में दिनांक 13.05.2011 को पारित आदेश तथा इस आदेश के विरूद्ध दायर एच0 आर0 सी0 रिविजन नं0–05/20011–12 में आयुक्त का न्यायालय कोल्हान प्रमण्डल, चाईबासा के द्वारा दिनांक 23.06. 2011/29.06.2011 को पारित आदेशों का अवलोकन किया प्रश्नगत किराया परिसर बिष्टुपुर बाजार में अवस्थित है एवं व्यवसायिक दृष्टिकोण से यह अतिमहत्वपूर्ण स्थान है। एच0 आर0 सी0 केस नं0–17/2009 में पारित आदेश से स्पष्ट है कि निम्न न्यायालय द्वारा प्रश्नगत परिसर का किराया उनके व्यवसायिक महत्व एवं आस–पास के दुकानों के वर्त्तमान किराया दरों 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

17/3/2016

उपायुक्त
पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

17/3/2016

उपायुक्त
पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।