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

H.R.C. Appeal No.- 40/2015-16

(i) यह अपीलवाद अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर द्वारा एच0आर0सी0 केस नं0–43/2013 में दिनांक 20.01.2015/08.06.2015 को पारित आदेश के खिलाफ है।

(ii) अपीलार्थी – Delhi Cloth Agency, दूकान नं0–B, ओल्ड सेक्टर मार्केट, टेल्को कॉलोनी, पोस्ट–टेल्को, थाना–टेल्को, जिला–पूर्वी सिंहभूम।

(iii) प्रतिवादी – मेसर्स, टाटा मोटर्स लिमिटेड, जमशेदपुर।

(iv) किराया परिसर का विवरण निम्नप्रकार है:–
दुकान नं0–B, ओल्ड सेक्टर मार्केट, टेल्को कॉलोनी, रकवा–778 वर्गफीट है।

आदेश

1. यह अपील आवेदन दिनांक 20.08.2015 को अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर द्वारा एच0 आर0 सी0 केस नम्बर–43/2013 में दिनांक 20.01.2015/08.06.2015 को पारित आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी Delhi Cloth Agency द्वारा दाखिल किया गया है।

2. अपीलार्थी Delhi Cloth Agency के द्वारा यह अपील आवेदन दाखिल करने में delay को condon करने हेतु दाखिल delay condonation petition का अवलोकन किया।

3. अपीलार्थी M/S Tata Motor Limited के द्वारा प्रश्नगत किराया परिसर का जून 2015 से सितम्बर 2015 तक 7,780/–(सात हजार सात सौ अस्सी रूपये) प्रतिमाह की दर से चार माह का बकाया किराया राशि 31,120/– (इकतीस हजार एक सौ बीस रूपये) जमा करने एवं अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर के द्वारा निर्धारित मासिक किराया 7,780/– (सात हजार सात सौ अस्सी रूपये) प्रत्येक माह के सात तारीख के पूर्व भुगतान करने हेतु प्रतिवादी को निदेश देने के लिए दिनांक 08.10.2015 को दाखिल आवेदन का अवलोकन किया।

4. प्रतिवादी M/S Tata Motor Limited के द्वारा दिनांक 08.10.2015 को समर्पित आवेदन के विरूद्ध अपीलार्थी Delhi Cloth Agency के तहफ से दिनांक 15.10.2015 को दाखिल प्रत्युत्तर (Rejoinder) का अवलोकन किया।

5. अपीलार्थी Delhi Cloth Agency के द्वारा दिनांक 04.02.2016 को समर्पित written argument का अवलोकन किया।

6. प्रतिवादी M/S Tata Motor Limited के द्वारा दिनांक 04.02.2016 को समर्पित written argument का अवलोकन किया।

7. आवेदक/अपीलार्थी Delhi Cloth Agency द्वारा निम्न न्यायालय में प्रश्नगत किराया परिसर का स्वच्छ किराया निर्धारित करने हेतु दिनांक 10.09.2013 को समर्पित आवेदन का अवलोकन किया।

8. निम्न न्यायालय के अभिलेख में उपलब्ध M/S Tata Motors Limited के द्वारा Delhi Cloth Agency, दूकान नं0–B, ओल्ड सेक्टर मार्केट, टेल्को

को दिनांक 12.02.2013 को निर्गत नोटिस का अवलोकन किया।

9. निम्न न्यायालय अभिलेख में उपलब्ध अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह–गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर के पत्रांक–904/विधि, दिनांक 10.09.2013 के निदेश के आलोक में विशेष पदाधिकारी, जमशेदपुर अधिसूचित क्षेत्र समिति के पत्रांक–3142, दिनांक 21.12.2013 द्वारा समर्पित जाँच प्रतिवेदन का अवलोकन किया।

10. प्रतिवादी/विपक्षी M/S Tata Motors Limited के द्वारा दिनांक 28.03.14 को निम्न न्यायालय में दाखिल कारण–पृच्छा का अवलोकन किया।

11. आवेदक Delhi Cloth Agency द्वारा दिनांक 20.05.2014 को निम्न न्यायालय में दाखिल written argument का अवलोकन किया।

12. निम्न न्यायालय द्वारा दिनांक 20.01.2015/08.06.2015 को एच0 आर0 सी0 केस नं0–43/2013 में पारित आदेश का अवलोकन किया। निम्न न्यायालय द्वारा परित प्रश्नगत आदेश में उल्लेखित है कि "अभिलेख में उपलब्ध सभी कागजात, कारण–पृच्छा, आपत्ति पत्र, विशेष पदाधिकारी, जमशेदपुर अधिसूचित क्षेत्र समिति का जाँच प्रतिवेदन का अनुशीलन किया। आवेदक तथा विपक्षी के बीच किरायेदार तथा मकान मालिक का सम्बन्ध कायम है। प्रश्नगत दुकानं सं0–B, ओल्ड सेक्टर मार्केट का क्षेत्रफल 778 वर्गफीट है, जिसमें बिजली, पानी, शौचालय का सुविधा उपलब्ध है, रख–रखाव किरायादार द्वारा किया जा रहा है, स्थिति औसतन तथा वर्ष 1963 का निर्मित है। इसमें आवेदक व्यवसाय कर रहे हैं। आवेदक द्वारा उचित किराया निर्धारण करने का प्रार्थना किया गया है। विशेष पदाधिकारी, जमशेदपुर अधिसूचित क्षेत्र समिति द्वारा समर्पित प्रतिवेदन में न्यू सेक्टर मार्केट टेल्को से संबंधित दुकानों का किराया 10/–रू0 प्रति वर्गफीट नवनिर्मित भवनों का प्रतिवेदित किया गया है। उपर्युक्त परिस्थिति में सभी बिन्दुओं पर गौर एवं विवेचन करने के उपरान्त धारा–5 of the J.B. (L.R.&E.) Control Act 2000 के प्रावधानों के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए प्रश्नगत दुकान परिसर का fair rent @10/–रू0 प्रति वर्गफीट की दर से कुल 778 वर्गफीट x 10.00रू0= 7,780/–रू0 (सात हजार सात सौ अस्सी रूपये) प्रति माह निर्धारित किया जाता है। यह आदेश पारित की तिथि से प्रभावी होगा"।

13. निम्न न्यायालय के अभिलेख में उपलब्ध (i) विपक्षी/प्रतिवादी M/S Tata Motors Limited के द्वारा Delhi Cloth Agency, Shop no-B, ओल्ड सेक्टर मार्केट, टेल्को को दिनांक 12.02.13 को निर्गत नोटिस में M/S Tata Motors Limited के द्वारा प्रश्नगत किराया परिसर का मरम्मति, रख–रखाव एवं conservancy cost के बढ़ोत्तरी के कारण 01.03.2013 से प्रश्नगत दुकान का किराया 3784/–रू0 एवं conservancy charges 2334/–रू0 कुल–6118/–रू0 बिजली एवं पानी व्यय के अतिरिक्त भुगतान करने हेतु अनुरोध किया गया है, इससे स्पष्ट है कि अपीलार्थी M/S Tata Motors Limited एवं प्रतिवादी Delhi Cloth Agency के बीच मकान मालिक एवं किरायदार का सम्बन्ध स्थापित है।

14. निम्न न्यायालय के पत्रांक–904/विधि, दिनांक 10.09.2013 के द्वारा निर्गत आदेश के आलोक में विशेष पदाधिकारी, जमशेदपुर अधिसूचित क्षेत्र समिति के पत्रांक–3142, दिनांक 21.12.2013 द्वारा समर्पित जाँच प्रतिवेदन में

प्रतिवेदित है कि विवादित मकान में बिजली, पानी, स्नानागार, शौचालय का सुविधा उपलब्ध है। विवादित मकान की स्थिति सामान्य है तथा रख–रखाव औसतन है। मकान का निर्माण वर्ष–1963 है। मकान मुख्य सड़क से 400 मीटर तथा बाजार से 10 फीट की दूरी पर अवस्थित है। मकान का उपयोग व्यवसायिक/आवासीय 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) प्रश्नगत किराया परिसर से 10 फीट की दूरी पर अवस्थित दूकान नं0–25, न्यू सेक्टर मार्केट टेल्को कुल रकवा–204 वर्गफीट का किराया 10/–रू0 वर्गफीट के दर से 2040/–रू0 है। (ii) प्रश्नगत किराया परिसर से 50 फीट की दूरी पर अवस्थित दूकान नं0–17, न्यू सेक्टर मार्केट टेल्को कुल रकवा–323 वर्गफीट का किराया 10/–रू0 वर्गफीट के दर से 3230/–रू0 है। (iii) प्रश्नगत किराया परिसर से 40 फीट की दूरी पर अवस्थित दूकान नं0–19, न्यू सेक्टर मार्केट टेल्को कुल रकवा–289 वर्गफीट का किराया 10/–रू0 वर्गफीट के दर से 2890/–रू0 है। इससे स्पष्ट है कि निम्न न्यायालय द्वारा प्रश्नगत किराया परिसर की भौतिक 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 17.03.2016 को पारित किया जा रहा है।

लेखापित एवं संशोधित

उपायुक्त
पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

उपायुक्त
पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।