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

H.R.C. Appeal No.- 42/2015-16

(i) यह अपीलवाद अनुमण्डल दण्डाधिकारी –सह– गृहभाड़ा नियंत्रक, धालभूम, जमशेदपुर द्वारा एच0आर0सी0 केस नं0–53/2013 में दिनांक 20.01.2015/09.06.2015 को पारित आदेश के खिलाफ है।

(ii) अपीलार्थी – पी0 राजा राव, पिता–पी0 सी0 नायडू, शोप नं0–ए0, 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–A, 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–53/2013 में दिनांक 20.01.2015/09.06.2015 को पारित आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी P. Raja Rao द्वारा दाखिल किया गया है।

2. अपीलार्थी P. Raja Rao 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 P. Raja Rao के तहफ से दिनांक 15.10.2015 को दाखिल प्रत्युत्तर (Rejoinder) का अवलोकन किया।

5. अपीलार्थी P. Raja Rao के द्वारा दिनांक 04.02.2016 को समर्पित written argument का अवलोकन किया।

6. प्रतिवादी M/S Tata Motor Limited के तरफ से दिनांक 04.02.2016 को दाखिल written argument का अवलोकन किया।

7. आवेदक/अपीलार्थी पी0 राजा राव द्वारा निम्न न्यायालय में प्रश्नगत किराया परिसर का स्वच्छ किराया निर्धारित करने हेतु दिनांक 18.10.2013 को समर्पित आवेदन का अवलोकन किया।

8. निम्न न्यायालय के अभिलेख में उपलब्ध M/S Tata Motors Limited

17/3/2016

के द्वारा श्री के० एल० खारा, 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–988 / विधि, दिनांक 18.10.2013 के निदेश के आलोक में विशेष पदाधिकारी, जमशेदपुर अधिसूचित क्षेत्र समिति के पत्रांक–3146, 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 पी० राजा राव द्वारा दिनांक 20.05.2014 को निम्न न्यायालय में दाखिल written argument का अवलोकन किया।

12. विपक्षी M/S Tata Motors Limited के तरफ से निम्न न्यायालय में दिनांक 10.01.2014 को समर्पित आवेदन का अवलोकन किया।

13. निम्न न्यायालय द्वारा दिनांक 20.01.2015 / 09.06.2015 को एच० आर० सी० केस नं०–53 / 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 सं०–A, 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 मार्केट टेल्को से संबंधित दुकानों का किराया 10 / –रू० 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 / –रू० प्रति वर्गफीट की दर से कुल 778 वर्गफीट x 10.00रू०= 7780 / –रू० (सात हजार सात सौ अस्सी रूपये) प्रति माह निर्धारित किया जाता है। यह आदेश पारित की तिथि से प्रभावी होगा"।

14. निम्न न्यायालय के अभिलेख में उपलब्ध (i) विपक्षी / प्रतिवादी M/S Tata Motors Limited के द्वारा श्री के० एल० खारा 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 / –रू० एवं conservancy charges 2334 / – रू० कुल–6118 / –रू० बिजली एवं पानी व्यय के अतिरिक्त भुगतान करने हेतु अनुरोध किया गया है। (ii) दिनांक 10.01.2014 को निम्न न्यायालय में प्रतिवादी / विपक्षी M/S Tata Motors Limited के द्वारा समर्पित आवेदन में उल्लेखित है कि " That the

17/3/2016

instant case has been filed by one P. Raja Rao, who is not original tenant of the opposite party as the shop-in-question was allotted one Mr. K.L. Khara by the opposite party." (iii) अपीलार्थी/आवेदक पी0 राजा राव द्वारा निम्न न्यायालय में प्रश्नगत किराया परिसर का स्वच्छ किराया निर्धारित करने हेतु दिनांक 18.10.2013 को समर्पित आवेदन में उल्लेखित है कि " That the petitioner is sub-tenant of Mr K.L. Khara who is original tenant of opp. Party company of the schedule premises since 18.10.1984 within the jurisdiction of the court."

उपरोक्त तथ्यों से यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि अपीलार्थी एवं प्रतिवादी के बीच मकान मालिक एवं किरायदार का सम्बन्ध स्थापित नहीं है, जिसके फलस्वरूप निम्न न्यायालय द्वारा एच0 आर0 सी0 केस नं0–53/2013 में दिनांक 20.01.2015/09.06.2015 को पारित प्रश्नगत आदेश उचित एवं न्यायसंगत प्रतीत नही होता है। अतः निम्न न्यायालय के आदेश को 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

17/3/16

उपायुक्त
पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

17/3/16

उपायुक्त
पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।