



आदेश की क्रम
सं० और तारीख

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, गिरिडीह।

(Email id :- dccourt.grd@gmail.com)

H.R.C. Appeal वाद सं०-31/2000

सुखदेव प्रसाद-बनाम-डी०के० बनर्जी वगै०

ओदश पर
की गई
कार्रवाई के
बारे में
टिप्पणी
तिथि सहित

1

2

3

17.07.2020

अभिलेख उपस्थापित। यह अपीलवाद Bihar Building(Lease, rent & Eviction) Controll Act, 1982 की धारा 24 के तहत House Rent Controller-Cum-Sub Divisional Magistrate, Giridih के H.R.C. वाद सं० 15/1990 में पारित आदेश दिनांक 31.12.1999 के विरुद्ध दायर किया गया है। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत तर्क की स्वीकृति प्रदान करते हुए वाद की कार्रवाई प्रारम्भ की गई।

अपीलार्थी के विज्ञ अधिवक्ता का निम्न अभिकथन है:-

1. यह कि, अपीलार्थी विपक्षी के किरायेदार हैं एवं गिरिडीह शहर के हॉल्लिंग नं० 334 में अवस्थित मकान का प्रतिमास 28.00 रु० किराये का भुगतान कर उक्त मकान में गल्ले का दुकान चलाते हैं।
2. यह कि, मकान मालिक(विपक्षी) के द्वारा मकान किराया निर्धारण हेतु House Rent Controller-Cum-Sub Divisional Magistrate, Giridih के न्यायालय में H.R.C. वाद सं० 15/1990 उक्त अधिनियम की धारा 5 के तहत दायर किया गया।
3. यह कि, गिरिडीह वार्ड नं० 02 के हॉल्लिंग नं० 334 का मुंसिपल पंजी में मुंसिपल मूल्यांकन 500.00 (पाँच सौ) रु० वार्षिक दर्ज है। इसी हॉल्लिंग के अधीन अपीलार्थी के किराये का मकान अवस्थित है।
4. यह कि, जिस मकान का किराया अपीलार्थी के द्वारा प्रतिमास 28.00 रु० चुकाया जाता था उसे House Rent Controller-Cum-Sub Divisional Magistrate, Giridih के द्वारा 600.00 रु० प्रति मास निर्धारित किया गया है।
5. यह कि, House Rent Controller-Cum-Sub Divisional Magistrate, Giridih के द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 5 एवं 8 से संबंधित नियमावली के नियम 3 का गलत अर्थ करते हुए मकान किराया का निर्धारण किया गया है।
6. यह कि, मकान किराया का निर्धारण अंचल अधिकारी, गिरिडीह तथा कार्यपालक पदाधिकारी, गिरिडीह नगर पर्षद के जॉच प्रतिवेदन के आधार पर किया गया है परन्तु उक्त जॉच अपीलार्थी की उपस्थिति में नहीं किया गया।
7. यह कि, House Rent Controller-Cum-Sub Divisional Magistrate, Giridih द्वारा न्यायसंगत आदेश पारित नहीं किया गया है।
8. यह कि, निर्धारित मकान किराया अत्यधिक तथा असंगत है। अतः अपील को स्वीकार करने की कृपा की जाय।

House Rent Controller-Cum-Sub Divisional Magistrate, Giridih के H.R.C. वाद सं० 15/1990 में पारित आदेश दिनांक 31.12.1999 के आलोक में वादगत मकान का किराया निर्धारित करते हुए निम्न तथ्यों को प्रतिवेदित किया गया है :-

क्र०	H.R.C. वाद सं०	मकान का क्षेत्रफल	निर्धारित किराया (प्रति माह)
1.	12/1990	80 वर्गफीट	320.00
2.	13/1990	100 वर्गफीट	400.00
3.	14/1990	100 वर्गफीट	400.00
4.	15/1990	150 वर्गफीट	600.00
5.	16/1990	200 वर्गफीट	800.00

उपरोक्त मकान किराये का निर्धारण Bihar Building(Lease, rent & Eviction) Controll Act, 1982 की धारा 7(1) के तहत अंचल अधिकारी, गिरिडीह एवं कार्यपालक पदाधिकारी, गिरिडीह नगर पषद के जाँच प्रतिवेदन तथा वादगत मकान के सन्निकट मकानों के चुकाये जा रहे किराये के आधार पर किया गया है।

अंचल अधिकारी, गिरिडीह के जाँच प्रतिवेदन पत्रांक 18/मु० दिनांक 20.12.1991 में उल्लेख किया गया है कि किरायेदार श्री सुखदेव प्रसाद(अपीलार्थी), पिता-श्री महावीर राम विपक्षी के मकान में गल्ले का दुकान चलाते हैं जिसका क्षेत्रफल क्रमशः 112 तथा 92 वर्गफीट है। इस प्रकार किरायेदार के कब्जे में 204 वर्गफीट भूमि है। मकान खपरैल का है एवं पूर्णरूपेण व्यवसायिक है। यह दुकान गिरिडीह शहर के मुख्य स्थल पर है एवं वर्तमान बाजार दर एवं स्थल को ध्यान में रखते हुए उक्त मकान का किराया प्रतिमास 700.00 (सात सौ) रु निर्धारित किया जा सकता है।

कार्यपालक पदाधिकारी, गिरिडीह नगरपालिका के जाँच प्रतिवेदन पत्रांक 886 दिनांक 21.08.1999 में उल्लेख किया गया है कि दुकान गिरिडीह शहर के हृदय स्थल में अवस्थित है। उक्त मकान 150 वर्गफीट का मासिक किराया 28.00 रु० के स्थान पर 300.00 रु० प्रतिमास निर्धारित किया जा सकता है।

गिरिडीह नगर पषद के वार्ड नं० 02 में अवस्थित मकान का किराया जिला बार एसोशिएसन गिरिडीह को प्रतिमास 750.00 रु० एवं 500.00 रु० दिये जाने का प्राप्ति रसीद को भी संज्ञान में लिया गया है।

विज्ञ अधिवक्ताओं के पक्षों को सुनने तथा अभिलेखबद्ध कागजात के अवलोकनोपरान्त यह स्पष्ट है कि Bihar Building(Lease, rent & Eviction) Controll Act, 1982 की सुसंगत धाराओं के अधीन समुचित जाँच कराते हुए जाँच प्रतिवेदन एवं समुचित साक्ष्यों यथा- वादगत मकान के सन्निकट अवस्थित मकानों के भुगतये किराये के आधार पर मकान किराया का निर्धारण किया गया है, जो न्यायोचित प्रतीत होता है।

-: आदेश :-

उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में अपीलार्थी के अपील को खारीज किया जाता है। House Rent Controller-Cum-Sub Divisional Magistrate, Giridih के पारित आदेश दिनांक 31.12.1999 को यथावत रखा जाता है। संबंधित पक्षों को आदेश से अवगत कराते हुए अग्रेतर कार्रवाई हेतु LCR निम्न न्यायालय भेजें। वाद की कार्रवाई समाप्त की जाती है।

लेखापित एवं संशोधित।



जिला दण्डाधिकारी

-सह-

उपायुक्त, गिरिडीह।



जिला दण्डाधिकारी

-सह-

उपायुक्त, गिरिडीह।