न्यायालय समाहर्त्ता एवं जिला दण्डाधिकारी, पटना।

बी0बी0सी0 अपील वाद सं0–10/2013–14

अमर नाथ चक्रवर्ती बनाम (जनार्दन प्रसाद सिंह मृत) पत्नी सुचिता देवी वगैरह

आदेश की क्रम संख्या एवं तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख सहित
1	2	3
8-3-18	**आदेश** प्रस्तुत वाद अमरनाथ चक्रवर्ती, पिता स्व0 विश्वनाथ चक्रवर्ती पार्क रोड, थाना–कदमकुंआ, पटना ने अनुमंडल पदाधिकारी–सह–गृह नियंत्रक पदाधिकारी, पटना सदर के बी0बी0सी0 वाद सं0 32/13 अरम नाथ चक्रवर्ती बनाम जर्नादन प्रसाद सिंह में दिनांक 20.08.2013 को पारित आदेश के विरूद्ध Bihar Building (Lease, Rent and Eviction) Control Act, 1982 की धारा–24 के अंतर्गत अपील आवेदन दाखिल किया गया है। वाद प्रतिग्रहण के बिन्दु पर सुनकर वाद प्रतिग्रहित करते हुए निम्न न्यायालय से अभिलेख की मांग की गयी और विपक्षी को नोटिस निर्गत किया गया। अगली तिथि 22.11.2013 निर्धारित की गई। दिनांक 22.11.2013 को अपीलकर्ता एवं विपक्षी द्वारा उपस्थित दी गयी, साथ ही विपक्षी की ओर से हाजरी सहित वकालतनामा दाखिल किया गया। दिनांक 19.09.2014 को विपक्षी के मृत होने की सूचना उनके वंशज की ओर से दिया गया, जिसे दिनांक 08.01.2015 को स्वीकृत करते हुए प्रतिस्थापन आवेदन को भी स्वीकृत किया गया। दिनांक 10.06.2016 को निम्न न्यायालय का अभिलेख प्राप्त हुआ। अपीलकर्ता का कहना है कि वे विपक्षी के पार्क रोड स्थित मकान में 4,000/–(चार हजार) रूपये माह के प्रति किराये पर किरायेदार हैं, जिसमें लैट्रिन और बाथरूम के छत प्लाईयुक्त बना है। मकान मालिक द्वारा एक माह का अग्रिम किराया लिया जाता है, जो सुरक्षा राशि के रूप में लिया गया। अपीलकर्ता को उस क्षेत्र का किराया मकान मालिक द्वारा अधिक वसूल करने का अनुभव हुआ। इसी बात को लेकर, अपीलकर्ता के द्वारा मकान मालिक के विरूद्ध किराया निर्धारण के लिए गृह नियंत्रक–सह–अनुमंडल पदाधिकारी, पटना सदर के न्यायालय में बी0बी0सी0 वाद सं0 32/13 अमरनाथ चक्रवर्ती बनाम जर्नादन प्रसाद सिंह वाद दाखिल किया गया। जिसमें दिनांक 20.08.2013 को आदेश पारित हुआ। आदेश में अपीलकर्ता के किरायेवाले मकान के भाग का किराया 14 (चौदह) रूपये प्रति वर्गफीट की दर से कुल 6062/–(छः हजार बासठ) रूपये प्रति माह निर्धारित हुआ। गृह नियंत्रक, पटना सदर के उक्त आदेश के विरूद्ध अपीलकर्ता अधोहस्ताक्षरी के न्यायालय में अपील दाखिल किये हैं।	

विपक्षी का कहना है कि स्थानीय तौर पर आस–पास मोहल्ले के किराया लगे मकानों के प्रचलित किराये से उनके मकान का किराया कम है और न्यूनतम भी है। साथ ही मकान किराया निर्धारण के संबंध में अपीलकर्त्ता द्वारा ही वाद दायर किया गया है। अतः गृह नियंत्रक–सह–अनुमण्डल पदाधिकारी, पटना सदर द्वारा जाँचोंपरान्त निर्धारित किया गया मकान किराया संबंधी आदेश न्यायोचित है।

अभिलेख पर उपलब्ध कागजात एवं निम्न न्यायालय के अभिलेख का परिशीलन किया गया। उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्तागण को दिनांक 08.03.2018 को सुना गया।

अभिलेखों के परिशीलन एवं उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं को सुनने के पश्चात् यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि अपीलकर्ता स्वंय किराया निर्धारण हेतु गृह नियंत्रक–सह–अनुमण्डल पदाधिकारी, पटना सदर के न्यायालय में वाद दायर किये थे और अब निम्न न्यायालय के आदेश के विरूद्ध अपील दाखिल किये हैं।

अनुमण्डल पदाधिकारी, पटना सदर के द्वारा नियमानुकूल तरीके से कार्यपालक दण्डाधिकारी, पटना सदर के माध्यम से प्रश्नगत किरायेवाले मकान का स्थलीय जांच कराया गया और कार्यपालक दण्डाधिकारी, पटना सदर से प्रतिवेदन प्राप्त किया गया। कार्यपालक दण्डाधिकारी, पटना सदर के द्वारा अपने प्रतिवेदन में उल्लेखित किया गया है कि मकान औसतन श्रेणी का है तथा जिस क्षेत्र में मकान है, वहाँ वर्त्तमान प्रचलित किराया दर 10 (दस) रूपये से 18 (अठारह) रूपये प्रतिवर्गफीट है। किरायदार को किराये के रूप में 433 वर्गफीट दिया गया है, जिसका अधिकतम दर मो0–7,794/–रूपये प्रतिमाह होता है, जबकि मकान मालिक द्वारा इससे कम किराया लिया जा रहा है। अनुमंडल पदाधिकारी, पटना सदर द्वारा औसत आधार पर मो0–14(चौदह) रूपये प्रतिवर्गफीट की दर से कुल किराया 6,662/– (छः हजार छः सौ बासठ) रूपये प्रतिमाह निर्धारित किया गया है। इस प्रकार गृह नियंत्रक–सह–अनुमंडल पदाधिकारी, पटना सदर का आदेश त्रुटिहीन एवं विधिसम्मत् प्रतीत होता है।

उक्त के आलोक में अपीलार्थी के आवेदन को अस्वीकृत करते हुए, निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश को सम्पुष्ट किया जाता है तथा वाद की कार्रवाई समाप्त की जाती है।

लेखापित एवं संशोधित।

8/3/18

समाहर्त्ता एवं जिला दण्डाधिकारी,
पटना।

8/3/18

समाहर्त्ता एवं जिला दण्डाधिकारी,
पटना।