

झारखण्ड उच्च न्यायालय, राँची में

डब्ल्यू0पी0 (सी0) सं0-571 वर्ष 2017

मेसर्स इकोनॉमिक ट्रांसपोर्ट ऑर्गेनाइजेशन लिमिटेड, बर्मामाईन्स, जमशेदपुर

..... याचिकाकर्ता

बनाम्

श्री उमेश सी0 ठक्कर

..... उत्तरदाता

कोरम : माननीय न्यायमूर्ति श्री अपरेश कुमार सिंह

याचिकाकर्ता के लिए :- श्री रोहितश्रय रॉय, अधिवक्ता

श्री तरुण कु0 महतो, अधिवक्ता

श्री कौस्ताव पांडा, अधिवक्ता

प्रतिवादी के लिए :- पी0ए0एस0 पति, अधिवक्ता

02/15.05.2017 याचिकाकर्ता और प्रतिवादी-मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

याचिकाकर्ता विद्वान प्रभागीय आयुक्त, सिंहभूम (कोल्हान), चाईबासा द्वारा एच0आर0सी0 रिभिजन संख्या 15/2016 में दिनांक 28 दिसम्बर 2016 के आदेश से व्यथित है, जहां आगे की सुनवाई के लिए पूर्व शर्त के रूप में 50: किराया जमा करने के लिए कहा गया है। इसे जमा करने में विफलता पर, रिभिजन को दिनांक 19 अप्रैल 2017 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया है।

झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 2011 की धारा 28 के तहत प्रावधान अपीलीय प्राधिकारी या आयुक्त को ऐसी दर पर किराया जमा करने का आदेश देने का अधिकार देता है, जो प्रत्येक महीने निर्धारित किया जा सकता है और किराए का बकाया, यदि कोई हो, पार्टियों को सुनवाई का अवसर देने के बाद। आदेश का पालन न करने की स्थिति में, अपीलीय प्राधिकारी या आयुक्त मानक किराया आदेश के खिलाफ बचाव को समाप्त करने का आदेश देंगे। मकान मालिक को किसी अन्य कानूनी उपाय पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना जमा किए गए किराए की राशि को वापस लेने की अनुमति के लिए आवेदन करने की स्वतंत्रता है।

याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने हालांकि यह दलील दी है कि प्री-डिपॉजिट का आक्षेपित आदेश गैर-आख्यापक वाला है और याचिकाकर्ता पर भारी वित्तीय बोझ डालता है क्योंकि यह जनवरी 2016 से किराए के बकाया को कवर करेगा अर्थात् 9 जनवरी 2016 को मूल आदेश पारित करने की तारीख जो एच0आर0सी0 केस नंबर 59/2015 में अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पूर्व में रिमांड के बाद पारित किया गया। अगर याचिकाकर्ता को स्पष्टीकरण देने का अवसर मिला होता, तो वह प्री-डिपॉजिट के आदेश के संबंध में योग्यता के आधार पर अपने बचाव करते।

प्रतिवादी-मकान मालिक के विद्वान अधिवक्ता यह निवेदन करते हैं कि विचाराधीन परिसर वाणिज्यिक किरायेदारी के अधीन है, जिसका किराया मात्र रू0 5000/- का भुगतान पहले से किया जा रहा है। प्रतिद्वंद्वी की दलीलों पर विचार करने के बाद किराया निर्धारण मामले में किराया रू0 30,000/- प्रति माह निर्धारित किया गया

था। याचिकाकर्ता ने अपीलीय स्तर पर भी बकाया किराए का भुगतान नहीं किया है। इसलिए मुख्य पुनरीक्षण की सुनवाई की कार्रवाई आगे बढ़ाने से पहले प्री-डिपॉजिट का आदेश पारित किया गया है। प्रतिवादी-मकान मालिक पुनरीक्षण याचिका की पेंडेंसी के दौरान और अपने अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना पूर्व जमा राशि को वापस नहीं लने का वचन देते हैं।

कुछ तर्कों के बाद, याचिकाकर्ता के अधिवक्ता ने कहा कि चूंकि याचिकाकर्ता-किरायेदार पर किराए के 50 प्रतिशत पूर्व जमा करने की निर्देश का पालन करना भारी बोझ होगी, इसलिए इसे उपयुक्त रूप से कम किया जा सकता है। हालांकि, ऐसा पूर्व जमा उसके अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना हो सकता है और मुख्य पुनरीक्षण याचिका के परिणाम के अधीन होगा। पुनरीक्षण याचिका को ऐसे पूर्व-जमा पर बहाल करने के लिए निर्देशित किया जा सकता है।

प्रतिवादी-मकान मालिक क विद्वान अधिवक्ता उक्त निवेदन पर आपत्ति नहीं करते हैं।

प्रासंगिक सामग्री तथ्यों और वर्ष 2011 के अधिनियम के प्रावधानों के आलोक में पार्टियों को प्रस्तुत करने पर विचार किया, जहां तक अपीलीय/पुनरीक्षण प्राधिकरण द्वारा पूर्व-जमा के प्रश्न का संबंध है। न्याय के हित में यह अदालत एच0आर0सी0 केस संख्या 59/2015 (अनुलग्नक-3) में किराया नियंत्रक द्वारा दिनांक 9 जनवरी 2016 को पारित आदेश द्वारा निर्धारित तिथि से याचिकाकर्ता-किरायेदार द्वारा पूर्व-जमा करने के लिए आवश्यक किराए की राशि को 50 प्रतिशत से घटाकर 40 प्रतिशत करने के लिए इच्छुक

है। ऐसी जमा राशि आज से तीन सप्ताह की अवधि के भीतर किराया नियंत्रक के समक्ष करने पर, एच0आर0सी0 रिवीजन केस नंबर 15/2016 को योग्यता के आधार पर बहाल और सुना जाएगा। यह जमा किसी भी पक्ष के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना होगा और मुख्य परीक्षण के परिणाम पर निर्भर करेगा। प्रतिवादी-मकान मालिक ने भी पुनरीक्षण याचिका की पेंडेंसी के दौरान उक्त राशि को वापस लेने की मांग नहीं की है। दिनांक 28 दिसंबर 2016 और 19 अप्रैल 2017 के आक्षेपित आदेश अपास्त किया जाता है। तदनुसार रिट याचिका का निपटारा किया जाता है। लंबित अंतरवर्ती आवेदनों को बंद किया जाता है।

(अपरेश कुमार सिंह, न्याया0)