

గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి శ్రీ M. లక్ష్మణ్

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెం.5014/2015

ఉత్తర్వు:

1. ప్రస్తుత సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్, అదనపు ప్రధాన న్యాయమూర్తి, సిటీ స్మాల్ కాజెస్ కోర్టు, హైదరాబాద్ (ఇకపై 'అప్పీలేట్ కోర్టు' గా సూచిస్తారు) కోర్టులో R.A.No.250/2014లో 13.08.2015 తేదీన జారీ చేయబడిన ఉత్తర్వుకు వ్యతిరేకంగా నిర్దేశించబడింది మరియు తద్వారా, రెండవ అదనపు రెంట్ కంట్రోలర్, సిటీ స్మాల్ కాజెస్ కోర్టు, హైదరాబాద్ (ఇకపై 'రెంట్ కంట్రోలర్' గా సూచిస్తారు) కోర్టులోని R.C.No.363/2013లో 17.10.2014 తేదీన జారీ చేయబడిన ఉత్తర్వును ధృవీకరించబడింది.
2. R.C.No.363/2013 లోని రెంట్ కంట్రోలర్ నెలకు రూ.1,100/- నుండి అద్దెను పెంచడం ద్వారా నెలకు రూ.3,600/- న్యాయమైన అద్దెను నిర్ణయించారు మరియు షెడ్యూల్ చేయబడిన ప్రాంగణానికి నిర్ణయించిన న్యాయమైన అద్దెపై ప్రతి రెండు సంవత్సరాలకు క్రమానుగతంగా 10% పెంపును కూడా మంజూరు చేశారు. దీనితో బాధపడ్డ అద్దెదారు, R.A.No.250/2014లో అప్పీల్ను దాఖలు చేశారు మరియు అప్పీలేట్ కోర్టు అప్పీల్ను తోసిపుచ్చింది. ఆ తిరస్కరణపై బాధపడిన అద్దెదారుడు, ప్రస్తుతం ఈ రివిజన్ పిటిషన్ దాఖలు చేశారు.
3. ఈ రివిజన్ పిటిషన్ లో రివిజన్ పిటిషనర్ అనేది అద్దెదారుడు మరియు ఇక్కడ ప్రతివాదులు భూస్వాములు. ప్రస్తుత రివిజన్ విచారణ సందర్భంగా, ప్రతివాది నం.1 మృతి చెందారు మరియు అతని చట్టపరమైన ప్రతినిధులను ప్రతివాది నంబర్లు 3 మరియు 4 గా నమోదు చేయబడ్డారు. సౌలభ్యం కోసం, ఇకపై పక్షాలను భూస్వామి మరియు కౌలుదారుగా సూచిస్తారు.
4. యజమానుల కేసు ఏమిటంటే, వారు హైదరాబాద్ లోని షాగంజ్లోని మూసాబౌలి వద్ద ఉన్న 100 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంలో మునిసిపల్ నంబర్ 20-3-420 విస్తీర్ణము ఉన్న దుకాణ ప్రాంగణానికి ఉమ్మడి యజమానులు. ఆ దుకాణాన్ని కౌలుదారు అద్దెకు ఇచ్చారు. ప్రస్తుతం ఉన్న అద్దె రూ. 1,100/-, అంటే చదరపు అడుగుకి రూ. 11/- మరియు ఈ ప్రాంగణంలో 100 చదరపు అడుగులు ఉంది. ఈ దుకాణం వాణిజ్యపరంగా ఉంది మరియు ఇది వాణిజ్య

ప్రాంతం కాబట్టి దుకాణం ప్రాంతంలో అద్దె విలువలలో విపరీతమైన పెరుగుదల ఉంది. ప్రస్తుతం ఉన్న చిన్న రహదారిని వెడల్పు చేసి, ఇది ప్రధాన రహదారిగా మార్చి, వాణిజ్య కార్యకలాపాలకు మరిన్ని వ్యాపార మార్గాలను సృష్టించింది. ఈ ప్రాంతంలో వస్త్ర మార్కెట్ ఉంది. ఈ దుకాణం పెట్రోల్ పంపుకు సమీపంలో ఉంది మరియు చారిత్రక స్మారక చిహ్నమైన చార్మినార్ కు కూడా సమీపంలో ఉంది. అద్దెను నెలకు రూ.1,100/- నుండి రూ. 6,000/- కు పెంచాలని యజమానులు కోరారు మరియు ప్రతి సంవత్సరానికి 20 శాతం కాలానుగుణంగా పెంచాలని కూడా కోరారు.

5. అద్దెదారు కేసు ఏమిటంటే, 1977 నుండి ఈ స్థలంలో ఎటువంటి మార్పులు జరగలేదు. పార్కింగ్ సదుపాయం అందించలేదు, సౌకర్యాలు, ఫర్నిచర్, ఫిట్టింగ్స్ కూడా యజమానులు అందించలేదు. ఈ దుకాణం పురాతన నగరంలో ఉంది మరియు ఆ ప్రాంతంలో ఎటువంటి అభివృద్ధి జరగలేదు. మొదట, ఈ దుకాణం 200 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంలో ఉండేది మరియు 2004 సంవత్సరంలో, రహదారి విస్తరణ కారణంగా 120 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణం దెబ్బతింది మరియు మిగిలి ఉన్న విస్తీర్ణం కేవలం 80 చదరపు అడుగులు మాత్రమే. దుకాణ భవనం 60 సంవత్సరాల నాటిది మరియు అద్దెదారు దాని ప్రారంభం నుండి ప్రాంగణాన్ని నిర్వహిస్తున్నారు. ప్రాంగణానికి అదనంగా ఏ మార్పు లేదు మరియు చెల్లించబడుతున్న అద్దె న్యాయమైనది మరియు సహేతుకమైనది. సరసమైన అద్దెను నిర్ణయించడానికి దాఖలు చేసిన ప్రస్తుత దరఖాస్తు, దుకాణం నుండి అద్దెదారుని తొలగించాలనే ఉద్దేశ్యంతో ఉంది. అందువల్ల, కేసును కొట్టివేయాలని అభ్యర్థించారు.
6. పైన పేర్కొన్న వాదనల ఆధారంగా, రెంట్ కంట్రోలర్ పరిశీలన కోసం, ఈ క్రింది సమస్యలను రూపొందించారు:

"1. పిటిషన్ షెడ్యూల్ ప్రాంగణానికి సంబంధించి నెలకు రూ. 6,000/- అంటే చదరపు అడుగుకు రూ.60/- చొప్పున సమానమైన అద్దెను నిర్ణయించడానికి పిటిషనర్ కు అర్హత ఉందా?

2. ఏ ఉపశమనం కోసం? "

7. వారి కేసుకు మద్దతుగా, భూస్వాములు PW.1ను పరిశీలించి, Ex.P1 గా గుర్తించబడ్డారు మరియు కౌలుదారు స్వయంగా R.W.1గా పరిక్షించబడ్డారు మరియు రెంట్ కంట్రోలర్ ముందు Exs.R-1 నుండి R-18 అని గుర్తించబడ్డారు.

8. అంతిమముగా, రెంట్ కంట్రోలర్, యజమానులు అద్దెను పెంచడానికి మరియు నెలకు రూ. 3,600/- సరసమైన అద్దెని నిర్ణయించారు, అలాగే, ప్రతి రెండు సంవత్సరాలకు అద్దెపై 10 శాతం భవిష్యత్ కాలానుగుణ పెరుగుదలకు కూడా వారు అర్హులని కూడా పేర్కొన్నారు. దానితో బాధపడిన కౌలుదారు అప్పీలేట్ కోర్టు ముందు అద్దె నియంత్రణ అప్పీల్ను దాఖలు చేశారు మరియు రెంట్ కంట్రోలర్ యొక్క ఫలితాలను ధృవీకరిస్తూ, పేర్కొన్న అప్పీల్ను కొట్టివేశారు. అందువల్ల, అద్దెదారు సూచన మేరకు ప్రస్తుత రివిజన్ కు ప్రాధాన్యత ఇవ్వబడుతుంది.

9. ఇరువర్గాల వారి వాదనలను విన్నాము.

10. ప్రస్తుత రివిజన్ లో పరిగణనకు వచ్చిన అంశాలు ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయి:

- "1. రెంట్ కంట్రోలర్ నిర్ణయించిన విధంగా ఇంటి యజమానులు న్యాయమైన అద్దెకు అర్హులేనా??"
2. రెంట్ కంట్రోలర్ కాలానుగుణ పెరుగుదల ఆదేశించే అధికారాన్ని కలిగి ఉన్నాడా?
3. ఏ విధమైన ఉపశమనం?"

పాయింట్ నెం. 1 మరియు 2:

11. అద్దెదారు తరపున న్యాయవాది వాదన ఏమిటంటే, రెంట్ కంట్రోలర్ యజమాని నుండి ఎటువంటి సాక్ష్యాలు లేకుండా, దావా చేసిన సరసమైన అద్దె ప్రస్తుత రేటు అని చూపించకుండా సరసమైన అద్దెను నిర్ణయించారు. అంగీకరించబడిన విషయమేమిటంటే, దుకాణ ప్రాంగణానికి ఎలాంటి అదనపు మార్పులు లేదా అభివృద్ధి జరగలేదు మరియు ఇది పాత నగరంలో ఉంది, ఇందులో వాణిజ్య వ్యాపార అవకాశాలు లేవని సమర్పించబడింది. ప్రస్తుతం చెల్లిస్తున్న అద్దె న్యాయమైనది మరియు పెంచాల్సిన అవసరం లేదని తెలిపారు. అద్దె నియంత్రణ చట్టం, 1960 (ఇకపై దీనిని 'చట్టం' అని పిలుస్తారు) లోని సెక్షన్ 5కి వ్యతిరేకంగా కాలానుగుణంగా పెరుగుదల మంజూరు చేయడంలో రెంట్ కంట్రోలర్ మరియు అప్పీలేట్ కోర్టు పొరపాటు చేశాయని కూడా ఆయన తెలియజేశారు.

12. అద్దెదారు తరపు న్యాయవాది ప్రకారం, మొహమ్మద్ ఉస్మాన్ వర్సెస్ డి. శకుంతలా బైదియెడ్¹ కేసులో ఈ కోర్టు పేర్కొన్న విధంగా అద్దె నియంత్రికకు కాలానుగుణంగా మెరుగుదల ఇవ్వడానికి ఎటువంటి అధికార పరిధి లేదు. కాలానుగుణ మెరుగుదల మంజూరుకు హామీ ఇచ్చే ఆధారాలు లేనప్పుడు, అద్దె నియంత్రిక ప్రతి రెండు సంవత్సరాలకు మెరుగుదల మంజూరు చేయకూడదని కూడా సమర్పించబడింది, ఇది ఏకపక్షంగా ఉంటుంది. అటువంటి వాదనకు మద్దతు ఇవ్వడానికి, **ఓం ప్రకాష్ మాలత్కర్ వర్సెస్ కిషన్ బాయి పోర్వాల్**² కేసులో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుపై కూడా ఆయన ఆధారపడ్డారు.

13. దీనికి విరుద్ధంగా, యజమానుల తరపు న్యాయవాది ఈ ఆస్తి వాణిజ్య ప్రాంతంలో ఉందని, సమీపంలో వస్త్ర వ్యాపారాల పెద్ద ఎత్తున కార్యకలాపాలు జరుగతాయని, ఈ ఆస్తి పర్యాటక ప్రదేశమైన చార్మినార్ కు చాలా సమీపంలో ఉందని వాదించారు. ఈ ఆస్తి మూసబౌలి నుండి వాణిజ్య కేంద్రమైన చార్మినార్ వరకు వెళ్ళే ప్రధాన రహదారిపై ఉంది. రహదారి వెడల్పు పెరగడం వల్ల, ఈ ప్రదేశం యొక్క వాణిజ్య కార్యకలాపాలు విపరీతంగా పెరిగాయి. అంతే కాకుండా, ఈ ప్రదేశం భారీ వ్యాపార కేంద్రమైన చార్మినార్ కు సమీపంలో ఉన్న చుడిబజార్ కు చాలా సమీపంలో ఉంది. అందువల్ల, రెంట్ కంట్రోలర్ నెలకు రూ.3,600/-కు సరసమైన అద్దెను పెంచడంలో మరియు నిర్ణయించడంలో అటువంటి ఆధారాలన్నింటినీ సరిగ్గా పరిగణించారు. దిగువ కోర్టులు రెండూ కూడా ఇటువంటి తీర్పులను ఏకకాలంలో తీసుకున్నాయి మరియు జోక్యం చేసుకోవడానికి ఎటువంటి కారణం లేదు.

14. సరసమైన అద్దెను నిర్ణయించే అధికారంలో సహేతుకమైన కాలానుగుణ పెంపు మంజూరు చేసే అధికారం ఉందని, **జుహూడి పార్థసారథి వర్సెస్ కొండపల్లి రాజేశ్వరి మరియు ఇతరులు**³ కేసులలో ఈ కోర్టు అభిప్రాయాన్ని తీసుకున్నట్లు యజమానుల తరపు న్యాయవాది తెలియజేశారు. ఈ కేసులో ఈ న్యాయస్థానం ఆమోదించిన అభిప్రాయాన్ని **ఓంప్రకాష్ మాలత్కర్** (పైన పేర్కొన్న 2వ ఉదహరించబడ్డ) కేసులో ఈ న్యాయస్థానంలోని మరొక సింగిల్ జడ్జి ఆమోదించారని కూడా ఆమె తదుపరి వాదన. ఇంకా, అద్దె నియంత్రిక క్రమానుగతంగా అద్దెను పెంచడానికి ఎటువంటి ఆధారాలు అందుబాటులో లేవని, అద్దె నియంత్రికకు అద్దెను క్రమానుగతంగా పెంచే అధికారం లేదని పేర్కొన్న కేసులో ఈ కోర్టు అద్దె నియంత్రిక మంజూరు చేసిన క్రమానుగత మెరుగుదలను పక్కన పెట్టింది.

¹ 2019 Law Suit (TS) 264

² MANU/TL/0583/2021

³ MANU/AP/0568/2008

15. **మహమ్మద్ ఉస్మాన్** కేసులో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు (1వ ఉదహరింపబడిన సుప్ర) ఈ కోర్టు దృష్టిలో లేనందువల్ల మరలా ఇచ్చిన తీర్పుకు కట్టుబడి ఉండదని, **జూహూడి పార్థసారథి** కేసులో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును విస్మరించి ఇచ్చినందుకు ఈ కోర్టుకు కట్టుబడదని ఆమె వాదన (3వ సుప్రా ఉదహరించారు). ఈ రెండు నిర్ణయాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్న ఈ కోర్టు న్యాయమైన అద్దెను కాలానుగుణంగా పెంచే అధికారం రెంట్ కంట్రోలర్ కు ఉందని అభిప్రాయపడింది.

16. **మహమ్మద్ అహ్మద్ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ ఆత్మ రామ్ చౌహాన్ మరియు ఇతరులు**⁴ కేసులో భారత అత్యున్నత న్యాయస్థానం ఇచ్చిన తీర్పుపై కూడా ఆమె ఆధారపడింది. ఇందులో భూస్వామి మరియు కౌలుదారు మధ్య వివాదాలను నివారించడానికి కాలానుగుణ మెరుగుదల మంజూరు చేయడానికి గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు కొన్ని మార్గదర్శకాలను ఇచ్చింది మరియు అటువంటి మార్గదర్శకాలు ఈ కోర్టుకు కట్టుబడి ఉంటాయి. అందువల్ల, ప్రతి రెండు సంవత్సరాలకు 10 శాతం సరసమైన అద్దెలో పెరుగుదల మంజూరు చేయడం వల్ల ఎటువంటి బలహీనత ఉండదు, తద్వారా ప్రస్తుత రివిజన్ లో ఈ కోర్టు జోక్యం చేసుకుంటుంది.

17. పైన పేర్కొన్న వివాదాన్ని పరిష్కరించడానికి, చట్టంలోని సెక్షన్ 4 నుండి 6 వరకు సూచించడం సముచితం, ఇది క్రింది విధంగా ఉంది:

సెక్షన్ 4: తగిన అద్దె నిర్ణయం:

(1) భవనం యొక్క అద్దెదారు లేదా ఇంటి యజమాని దరఖాస్తుపై, కంట్రోలర్ సముచితమని భావించిన విచారణ నిర్వహించిన తర్వాత, కంట్రోలర్ అటువంటి భవనానికి న్యాయమైన అద్దెను నిర్ణయించాలి..

(2) ఈ సెక్షన్ ప్రకారం తగిన అద్దెను నిర్ణయించేటప్పుడు, నియంత్రణాధికారి గమనించాల్సిన అంశాలు:

(a) 1944 ఏప్రిల్ 5 కి ముందు పన్నెండు నెలల్లో ఇలాంటి పరిస్థితులలో అదే లేదా ఇలాంటి వసతి కోసం ఆ ప్రాంతంలో ఉన్న అద్దె రేట్లకు;

(b) క్లాజ్ (a) లో పేర్కొన్న కాలానికి సంబంధించి సంబంధిత స్థానిక అధికారం యొక్క ఆస్తి పన్ను మదింపు పుస్తకంలో నమోదు చేసిన అద్దె విలువకు;

⁴ MANU/SC/0614/2011

(c) కేసు పరిస్థితుల ఆధారంగా, అద్దెదారుడు 5 ఏప్రిల్ 1944 తరువాత అద్దెతో పాటు చెల్లించిన ప్రీమియం లేదా ఇతర సమానమైన మొత్తాన్ని కూడా పరిగణలోకి తీసుకోవాలి;

(3) నివాస భవనాలకు తగిన అద్దెను నిర్ణయించేటప్పుడు, నియంత్రణాధికారి అనుమతించగలిగినవి:

(i) ఉప-విభాగం (2)లో సూచించబడిన అద్దె రేటు లేదా అద్దె విలువ నెలకు ఇరవై ఐదు రూపాయలకు మించకపోతే, అటువంటి రేటు లేదా అద్దె విలువపై $12\frac{1}{2}$ శాతానికి మించకుండా పెరుగుదల అనుమతించవచ్చు;

(ii) అద్దె రేటు లేదా అద్దె విలువ నెలకు 25 రూపాయల కంటే ఎక్కువగా, కానీ 50 రూపాయల కంటే తక్కువగా ఉంటే, ఆ రేటు లేదా అద్దె విలువపై $18\frac{3}{4}$ శాతం వరకూ పెంపుదల అనుమతించవచ్చు;

(iii) అద్దె రేటు లేదా అద్దె విలువ నెలకు 50 రూపాయలు కంటే ఎక్కువ అయితే, ఆ రేటు లేదా అద్దె విలువపై $37\frac{1}{2}$ శాతం వరకూ పెంపుదల అనుమతించవచ్చు:

అయితే, 1944 ఏప్రిల్ 5 తర్వాత నిర్మించబడిన నివాస భవనం విషయంలో, పెరుగుదల శాతం వరుసగా $37\frac{1}{2}$, $56\frac{1}{4}$ మరియు 75 మించకూడదు.

(4) నాన్-రెసిడెన్షియల్ భవనాలకు తగిన అద్దెను నిర్ణయించేటప్పుడు, నియంత్రణాధికారి అనుమతించగలిగినవి:

(i) సబ్-సెక్షన్ (2) లో సూచించబడిన అద్దె రేటు లేదా అద్దె విలువ నెలకు యాభై రూపాయలు మించకపోతే, అటువంటి రేటు లేదా అద్దె విలువపై $56\frac{1}{4}$ శాతానికి మించకుండా పెరుగుదల;

(ii) అద్దె రేటు లేదా అద్దె విలువ నెలకు యాభై రూపాయలు దాటితే, అటువంటి రేటు లేదా అద్దె విలువపై 75 శాతానికి మించకుండా పెరుగుదల:

అయితే, 1944 ఏప్రిల్ 5 తర్వాత నిర్మించబడిన నివాసేతర భవనం విషయంలో, పెరుగుదల శాతం వరుసగా 75 మరియు 150 మించకూడదు.

(5) ఈ చట్టం ప్రారంభం ముందు తగిన అద్దె నిర్ణయించబడిన భవనం సందర్భంలో, యజమానిచే దరఖాస్తు చేసినప్పుడు, నియంత్రణాధికారి, ఈ సెక్షన్ ప్రకారం యజమానికి అనుకూలమైన పెంపుదలను తగిన అద్దెలో అనుమతించాలి, ఈ విభాగం కింద భూస్వామి హక్కు కలిగి ఉంటాడు.

సెక్షన్ 5: - తగిన అద్దెపెంపుదల ఏ సందర్భాలలో అంగీకరించదగినది:-

- (1) ఒక భవనానికి ఈ చట్టం ప్రకారం తగిన అద్దె నిర్ణయించబడిన తరువాత, తగిన అద్దెలో మరింత పెంపుదల అనుమతించబడదు, అయినప్పటికీ, యజమాని ఖర్చుతో అదనపు పనులు, అభివృద్ధి లేదా మార్పులు చేయబడిన సందర్భాలలో, మరియు ఆ భవనం అద్దెదారుని ఆక్రమంలో ఉంటే, అద్దెదారుని అభ్యర్థనపై మాత్రమే అంగీకరించబడుతుంది. అయితే, ఆ పెరుగుదల సరిగ్గా పరిగణించబడిన అదనపు పనులు, మెరుగుదల లేదా మార్పు ఖర్చులో సంవత్సరానికి ఆరు శాతానికి మించని రేటుతో లెక్కించబడాలి మరియు ఈ సబ్-సెక్షన్ కింద పెరిగిన అద్దె, అదే ప్రాంతంలో ఇలాంటి భవనానికి ఈ చట్టం కింద చెల్లించవలసిన అద్దెకు మించకూడదు, అటువంటి అదనంగా, మెరుగుదల లేదా మార్పుతో:

ఇంకా, ఈ సబ్-సెక్షన్ కింద పెంపుదల కోసం యజమాని మరియు అద్దెదారుకు మధ్య ఎలాంటి వివాదం ఉన్నా, ఆ వివాదాన్ని నియంత్రణాధికారి నిర్ణయిస్తారు.

- (2) ఈ చట్టం కింద ఒక భవనం యొక్క అద్దెను నిర్ణయించిన తర్వాత, అందించిన వసతి లేదా సౌకర్యాలలో తగ్గుదల లేదా తగ్గింపు ఉన్నట్లయితే, కౌలుదారు అలా నిర్ణయించిన అద్దెలో తగ్గింపును అభ్యర్థించవచ్చు.

ఈవిధంగాపెంచబడినతగ్గింపుకోసంయజమానిమరియుఅద్దెదారుకుమధ్యఎలాంటివివాదంఉన్నా, ఆవివాదాన్నినియంత్రణాధికారినిర్ణయిస్తారు.

సెక్షన్ 6: తగిన అద్దె నిర్ణయం:

- (1) ఒక భవనం కోసం యజమాని స్థానిక అధికారికి చెల్లించాల్సిన పన్నులు మరియు సెస్లు, సెక్షన్ 4 క్రింద తగిన అద్దె నిర్ణయించిన తర్వాత పెరిగితే,

యజమానికి ఆ అదనపు మొత్తం యొక్క అర్థం అద్దెదారునుంచి అద్దెతో పాటు ఈ చట్టం ప్రకారం అద్దె తీసుకోవడానికి హక్కు ఉంటుంది.

అయితే, భవనానికి సంబంధించి అద్దె పెరుగుదల ఫలితంగా వచ్చినంత వరకు అటువంటి అదనపు మొత్తాన్ని తిరిగి పొందలేము.

(2) సబ్-సెక్షన్ (1) కింద పరిగణించిన పెంపుదలపై యజమాని మరియు అద్దెదారుకు మధ్య ఎలాంటి వివాదం ఉన్నా, ఆ వివాదాన్ని నియంత్రణాధికారి నిర్ణయిస్తారు.

18. సురేష్ గిర్ వర్సెస్ కె. సహదేవ్ కేసులో ఈ కోర్టు చట్టంలోని సెక్షన్ 4 (2) నుండి 4 (4) ను కొట్టివేసింది. సరసమైన అద్దెను నిర్ణయించడానికి సెక్షన్ 4 (2) నుండి 4 (4) కింద సూచించిన ప్రమాణాలు కాలపరిమితి కారణముగా, ఊహజనితమైనవిగా ఉన్నాయనే కారణంతో ఇటువంటి నిబంధనలను ప్రధానంగా కొట్టివేశారు. ఈ రోజు వరకు, అటువంటి నిబంధనలకు తదుపరి సవరణను తీసుకురాలేదు. ప్రమాణాలు కొట్టివేయబడినందున, సురేష్ గిర్ (5 వ ఉదహరించబడిన పైన పేర్కొన్న) విషయంలో ఈ కోర్టు పేర్కొన్నట్లుగా, అద్దెను నిర్ణయించడం న్యాయమైన మరియు సహేతుకమైన ప్రమాణాల ఆధారంగా ఉండాలి. న్యాయసమ్మతమైన అద్దెను నిర్ణయించే అధికారం మంజూరు చేయబడినప్పుడు, అటువంటి అధికారంలో జుహూడి పార్థసారథి కేసులో (3వ ఉదహరించిన పైన పేర్కొన్న) ఈ కోర్టు పేర్కొన్న విధంగా అద్దెను క్రమానుగతంగా పెంచే అధికారం కూడా ఉంటుంది.

19. చట్టంలోని సెక్షన్ 5 చదివితే, చట్టం ప్రకారం సరసమైన అద్దె నిర్ణయించబడిన తర్వాత, అటువంటి సరసమైన అద్దెలో తదుపరి పెరుగుదల అనుమతించబడదని తెలుస్తుంది, అదనంగా, పెరుగుదల లేదా మార్పు విషయంలో తప్ప, ఇది ఇంటి యజమాని ఖర్చుతో చేయబడుతుంది మరియు అద్దెదారు అభ్యర్థన మేరకు అలాంటి చేర్పులు జరిగినప్పుడు, అటువంటి పెరుగుదల అదనంగా, పెరుగుదల మరియు మార్పు ఖర్చులలో 6% కంటే ఎక్కువ ఉండకూడదని కూడా పరిమితం చేయబడింది. అయితే, వసతి లేదా సౌకర్యాలలో తగ్గుదల లేదా తగ్గుదల కారణంగా తగ్గింపును అడగడానికి అద్దెదారుకు హక్కు ఇవ్వబడింది. సెక్షన్ 6 కొన్ని పరిస్థితులలో భవనం విషయంలో ఇంటి యజమాని చెల్లించాల్సిన పన్ను మరియు సెస్ పెరుగుదల ఆధారంగా సెక్షన్ 4 (1) కింద న్యాయమైన అద్దె స్థిరీకరణను పెంచడానికి కూడా అధికారం ఇస్తుంది మరియు అటువంటి అంశం పన్ను మొత్తంలో 1/2 కి పరిమితం చేయబడింది.

⁵ (1998) 1 ALD 25

20. పేరా 60 లో మొహమ్మద్ ఉస్మాన్ (1వ ఉదహరించబడిన సుప్రా) కేసులో ఈ కోర్టు ఈ క్రింది విధంగా తీర్పు ఇచ్చింది:

"[60] అయితే, అప్పీలేట్ అథారిటీ మంజూరు చేసిన R. C దాఖలు చేసిన తేదీ నుండి ప్రస్తుత అద్దెపై ప్రతి రెండు సంవత్సరాలకు 10 శాతం చొప్పున అద్దెను కాలానుగుణంగా పెంచే నిబంధన సరైనది కాదు, ఎందుకంటే పిటిషనర్ అభ్యర్థన మేరకు ప్రతివాదుల అభ్యర్థన మేరకు ఏదైనా చేర్పు, మెరుగుదల లేదా మార్పు జరిగితేనే చట్టంలోని సెక్షన్ 5 కింద ఏదైనా పెంపుదల నిర్దేశించబడుతుంది. అందువల్ల, పేర్కొన్న ఆదేశం పక్కన పెట్టబడింది ".

పైన పేర్కొన్న నిర్ణయాన్ని చదివితే, సెక్షన్ 5ని ప్రస్తావించడం ద్వారా, కాలానుగుణంగా పెంచడం పక్కన పెట్టబడిందని మరియు చట్టంలోని సెక్షన్ 4(1) కింద నిబంధనను అమలు చేయడం ద్వారా చట్టం ప్రకారం సరసమైన అద్దెను నిర్ణయించిన తర్వాత, చట్టంలోని సెక్షన్ 5లో పేర్కొన్న పరిస్థితులలో తప్ప రెంట్ కంట్రోలర్ అధికార పరిధిని రద్దు చేసినట్లు, ఎటువంటి నిర్ధారణలు లేవని చూపిస్తుంది. సెక్షన్ 5 ని క్లుప్తముగా చదివితే, చట్టం ప్రకారం ఒకసారి సరసమైన నిర్ణయించబడిన తర్వాత, అక్కడ స్పష్టంగా పేర్కొన్న పరిస్థితులలో తప్ప, ఏదైనా న్యాయమైన అద్దెను నిర్ణయించడాన్ని ఇది పూర్తిగా నిషేధిస్తుందని తెలుస్తుంది. దీని అర్థం, అదనపు మార్పులు లేదా పెరుగుదలలు చేయకపోతే, ఇంటి యజమానికి సరసమైన అద్దెను నిర్ణయించే హక్కు లేదు. చట్టంలోని సెక్షన్ 4(1) మరియు సెక్షన్ 5 అనే రెండు నిబంధనల మధ్య వ్యత్యాసం ఉంది. సెక్షన్ 4(1) రెంట్ కంట్రోలర్ కు న్యాయమైన అద్దెను నిర్ణయించే అధికారం ఇస్తుంది. ఒకసారి న్యాయమైన అద్దెను నిర్ణయించిన తర్వాత, రెంట్ కంట్రోలర్ కు అధికార పరిధి లేదు, అయితే, చట్టంలోని సెక్షన్ 5కి కఠినమైన వివరణ ఇవ్వబడింది, ఇది సెక్షన్ 4(1) కింద మంజూరు చేయబడిన అధికారాన్ని అధిగమిస్తుంది. సెక్షన్ 4 (1) కింద ఇచ్చిన అధికారాన్ని ఆదా చేయడానికి సెక్షన్ 5ని చదవాలి. ఈ వివాదం ఇకపై నిర్ణయము కానీ విషయము గా ఉండదని చెప్పవచ్చు.

21. సాధారణ సందర్భంలో, వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితిలో, ఈ కోర్టు నుండి విరుద్ధమైన నిర్ణయం నేపథ్యంలో రెంట్ కంట్రోలర్ కు క్రమానుగతంగా పెంచే అధికారం ఉందో లేదో నిర్ణయించడానికి ఈ కోర్టు ఈ కేసును పూర్తి ధర్మాసనానికి సూచన చేస్తుంది..

22. మొహమ్మద్ ఉస్మాన్ కేసులో (1వ ఉదహరించబడింది పైన) ఈ కోర్టు ఇచ్చిన పైన పేర్కొన్న తీర్పు, జూహూడి పార్థసారథి కేసులో (3వ ఉదహరించబడింది పైన) తీర్పును విస్మరించి ఇవ్వబడింది.

M/s. హైదర్ కన్సల్టింగ్ (యూకే) లిమిటెడ్ వర్సెస్ గవర్నర్ స్టేట్ ఆఫ్ ఒరిసా⁶ కేసులో సుప్రీంకోర్టు మరో సమన్వయ ధర్మాసనాన్ని విస్మరించిన కోఆర్డినేటింగ్ బెంచ్ ఏ తీర్పు ఇచ్చినా తదుపరి తీర్పును పరిగణనలోకి తీసుకుంటుందని పేర్కొంది. ఇంకా, జైశ్రీ సాహు వర్సెస్ రాజ్ కేవన్ దూబే మరియు ఇతరులు⁷ కేసుల్లో సుప్రీంకోర్టు రాజ్యాంగ ధర్మాసనం కొన్ని సమన్వయ ధర్మాసనాల రెండు పరస్పర విరుద్ధ నిర్ణయాలను గుర్తించినప్పుడు, ఈ కేసును పూర్తిస్థాయి న్యాయస్థానానికి నివేదించడమే సరైన మార్గమని అభిప్రాయపడింది.

23. ఈ సందర్భంలో, సుప్రీంకోర్టు నిర్ణయం లేకపోతే, ఈ కోర్టు ఈ విషయాన్ని పూర్తిస్థాయి ధర్మాసనంకు నివేదించేది. మొహమ్మద్ అహ్మద్ కేసు (సుప్రీమ్ 4వ ఉదహరించబడింది) కేసులో గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు ఇంటి యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య వ్యాజ్యాన్ని తగ్గించడానికి కొన్ని మార్గదర్శకాలను ఇచ్చింది. పేర్కొన్న మార్గదర్శకాలు ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయి:

“(i) అద్దెదారు ప్రతి మూడు సంవత్సరాలకు ఒకసారి ఒప్పందం నిబంధనల ప్రకారం లేదా కనీసం పది శాతం అద్దెను పెంచాలి, ఆపై పెరిగిన అద్దెను భూస్వామికి చెల్లించాలి. అద్దె చాలా తక్కువగా ఉంటే (మార్కెట్ అద్దెతో పోలిస్తే), దాదాపు 20 నుండి 25 సంవత్సరాల క్రితం నిర్ణయించినట్లయితే, ప్రస్తుత మార్కెట్ రేటు అభిప్రాయం నివేదిక లేదా చుట్టుపక్కల ప్రాంతాల్లో ఇటీవల అద్దెకు ఇచ్చిన భవనాల అంచనాల ఆధారంగా లెక్కించబడాలి.

(ii) అద్దెతో పాటు, ఆస్తి పన్ను, నీటి పన్ను, నిర్వహణ ఛార్జీలు, అద్దెదారు ప్రాంగణాల వాస్తవ వినియోగానికి మరియు సాధారణ ప్రాంతానికి విద్యుత్ ఛార్జీలు అద్దెదారు చెల్లించాల్సి ఉంటుంది, తద్వారా, భూస్వామి అసలు అద్దెను పొందుతాడు, అందులో ఏమీ తగ్గించబడదు. ఒకవేళ ఆస్తి పన్ను, నీటి పన్ను లేదా నిర్వహణ ఛార్జీలు, విద్యుత్ ఛార్జీలలో పెరుగుదల ఉంటే, దానిని కూడా కౌలుదారు మాత్రమే భరించాలి.

(iii) ప్రధాన మరమ్మతులు మినహా, ప్రాంగణాల సాధారణ నిర్వహణను కౌలుదారు మాత్రమే నిర్వహిస్తారు మరియు దానిని భూస్వామి తిరిగి చెల్లించరు.

(iv) కానీ ఏదైనా ప్రధాన మరమ్మతులు చేయవలసి వస్తే, ఆ సందర్భంలో భూస్వామి నుండి వ్రాతపూర్వక అనుమతి పొందిన తరువాత మాత్రమే, అది అమలు చేయబడుతుంది మరియు దానిపై ఖర్చు చేసిన మొత్తాన్ని సర్దుబాటు

⁶ (2015) 2 SCC 189

⁷ 1962 AIR 83, 1962 SCR (2) 553

చేయడానికి సంబంధించిన పద్ధతులను పక్షాల మధ్య రూపొందించాల్సి ఉంటుంది.

(v) ప్రస్తుత మరియు ప్రబలమైన మార్కెట్ అద్దెను పక్షాల మధ్య అంచనా వేసి నిర్ణయించుకున్నట్లయితే, అటువంటి అద్దెదారునిపై కనీసం 5 సంవత్సరాలపాటు తొలగింపు కోసం ఎటువంటి చర్యను తీసుకురావడానికి యజమానికి హక్కు ఉండదు. అందువల్ల, 5 సంవత్సరాలపాటు అద్దెదారు భవనాన్ని ఖాళీచేయకుండా ఉండటానికి రక్షణ పొందుతాడు.

(vi) ఈ విషయంలో నైపుణ్యం కలిగిన అధికారిక మూల్యాంకకుడు లేదా మరే ఇతర ఏజెన్సీ ద్వారా అద్దెను నిర్ణయించుకునే స్వేచ్ఛ పక్షాలకు ఉంటుంది.

(vii) అలా అద్దెను నిర్ణయించినప్పుడు, స్థలం, నిర్మాణ రకం, ప్రధాన రహదారికి చేరే మార్గం, అందుబాటులో ఉన్న పార్కింగ్ స్థలం సౌకర్యాలు మొదలైన వాటిని దృష్టిలో ఉంచుకుని అది న్యాయమైన, సరైనది మరియు తగిన విధముగా ఉండాలి. ఇది యజమానికి లాభసాటిగా మారకుండా జాగ్రత్త తీసుకోవాలి."

24. అద్దెదారు తరపున న్యాయవాది వాదన ఏమిటంటే, పైన పేర్కొన్న మార్గదర్శకాలు చట్టం క్రింద దావాలకు వర్తించవు మరియు ఆ మార్గదర్శకాలు ఉత్తర ప్రదేశ్ రాష్ట్రంలో అద్దె నియంత్రణ చట్టం క్రింద దావాల సందర్భంలో రూపొందించబడ్డాయి. దీనికి విరుద్ధంగా, ఆ మార్గదర్శకాలు అన్ని యజమాని మరియు కౌలుదారు వివాదాలకు వర్తిస్తాయని, ఉత్తరప్రదేశ్ రాష్ట్రంలో అద్దె నియంత్రణ చట్టం కింద దావాలకు మాత్రమే వర్తించవని యజమానుల తరపు న్యాయవాది వాదించారు.

25. విశాఖ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ రాజస్థాన్ రాష్ట్రం⁸ కేసులో గౌరవనీయులైన సుప్రీంకోర్టు, సుప్రీంకోర్టు రూపొందించిన మార్గదర్శకాలు భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 141 ప్రకారం చట్టంగా పరిగణించబడతాయని, ఆ మేరకు చట్టం చేసే వరకు ఇది వర్తిస్తుందని తీర్పు చెప్పింది. ప్రస్తుత కేసులో, మార్గదర్శకాలు ఉత్తరప్రదేశ్ రాష్ట్రానికి అద్దె నియంత్రణ చట్టం కింద దావాకు మాత్రమే కాకుండా, భూస్వామి మరియు అద్దెదారుల వివాదాలకు సంబంధించిన సాధారణ మార్గదర్శకాలు కూడా. ఆ మార్గదర్శకాలు ఇంటి యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య వ్యత్యాసాలను తగ్గించడానికి మరియు కోర్టు వ్యాజ్యాలను తగ్గించడానికి రూపొందించబడ్డాయి. ఈ మార్గదర్శకాలు భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 141 ప్రకారం చట్టంగా ఉన్నాయి. కాబట్టి, అటువంటి మార్గదర్శకాలు ఈ కోర్టుకు కూడా వర్తిస్తాయి.

⁸ (1997) 6 SCC 241

26. సుప్రీంకోర్టు ఈ మార్గదర్శకాలలో ప్రతి మూడు సంవత్సరాలకు 10% చొప్పున కాలానుగుణ పెంపును ఇచ్చింది. ప్రస్తుత కేసులో, రెంట్ కంట్రోలర్ ప్రతి రెండు సంవత్సరాలకు సరసమైన అద్దెపై 10% పెంపును నిర్ణయించింది. ఎటువంటి ఆధారాలు ఇవ్వనప్పుడు, ఇంటి యజమానులు కాలానుగుణ పెంపుదలకు ఎలా అర్హులు అని అద్దెదారు తరపు న్యాయవాది వాదించారు. ఈ వాదనకు విలువ లేదు. కాలానుగుణ వృద్ధిని నిర్ణయించడంలో, స్థిరాస్తి విలువ పెరుగుదల మరియు జీవన ప్రమాణాలలో కాలానుగుణ పెరుగుదల గురించి న్యాయపరమైన నోటీసు తీసుకోవడం ద్వారా కొంత అంచనా వేయాలి. ఇది వాణిజ్య కార్యకలాపాల పెరుగుదలపై కూడా ఆధారపడి ఉంటుంది. సాధారణంగా, వాణిజ్య కార్యకలాపాలలో, నివాస ప్రాంగణాల మాదిరిగా కాకుండా ప్రాంగణాలకు డిమాండ్ పెరుగుతుంది.

27. ప్రస్తుత కేసులో, రహదారి వెడల్పు పెరిగింది మరియు దుకాణం పర్యాటక ప్రదేశానికి దగ్గరగా ఉంది మరియు వ్యాపారం భారీగా జరుగుతోంది. అద్దె కంట్రోలర్ ఇచ్చిన రెండు సంవత్సరాలకు బదులుగా ప్రతి మూడు సంవత్సరాలకు 10% సరసమైన అద్దెను కాలానుగుణంగా పెంచడానికి ఇవి సమర్థనీయమైన కారణాలు. ఆ మేరకు ఆక్షేపిత ఉత్తర్వును సవరించాల్సిన అవసరం ఉంది.

28. కౌలుదారు కోసం న్యాయవాది యొక్క ఇతర వాదన ఏమిటంటే, నిర్ణయించిన సరసమైన అద్దె అసమంజసమైనది. అతని ప్రకారం, ప్రాంగణం వాణిజ్య ప్రాంతంలో ఉందని పరిగణనలోకి తీసుకోవడానికి ఎటువంటి ఆధారాలు ఈ కోర్టు ముందు ఉంచబడలేదు. ఇంకా, రహదారి వెడల్పు పెరిగినప్పటికీ, ప్రజా ప్రవాహం కూడా పెరగలేదని మరియు సహజంగానే, వ్యాపార కార్యకలాపాలలో పెరుగుదల లేదని వాదించబడింది. దుకాణం ప్రపంచ పర్యాటక కేంద్రానికి సమీపంలో ఉన్నప్పటికీ, సమీప ప్రాంతంలో భారీ వాణిజ్య కార్యకలాపాలు లేవు.

29. మహమ్మద్ అహ్మద్ విషయంలో (పైన పేర్కొన్న 4వ అంశం), న్యాయమైన అద్దెను నిర్ణయించేటప్పుడు పరిగణనలోకి తీసుకోవలసిన కొన్ని సూత్రాలను అత్యున్నత న్యాయస్థానం నిర్దేశించింది. సరసమైన అద్దెను నిర్ణయించడం న్యాయంగా, సముచితంగా మరియు తగినంతగా ఉండాలి, స్థలం, నిర్మాణ రకం, ప్రధాన రహదారితో ప్రాప్యత, పార్కింగ్ స్థలం సౌకర్యాలు మరియు ఇతర అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి. అటువంటి పరిమితుల నుండి చూస్తే, నెలకు రూ.3,600/- న్యాయమైన అద్దెగా నిర్ణయించడం చాలా సహేతుకమైనది మరియు న్యాయమైనది మరియు దీనికి ఈ కోర్టు జోక్యం అవసరం లేదు.

పాయింట్ నెం. 3:-

30. ఫలితంగా, సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ పాక్షికంగా అనుమతించబడుతుంది మరియు న్యాయమైన అద్దె స్థిరీకరణకు సంబంధించి దిగువ రెండు కోర్టుల తీర్పులు ధృవీకరించబడ్డాయి మరియు అద్దె

విలువలో 'ప్రతి రెండు సంవత్సరాలకు' 10 శాతం కాలానుగుణంగా పెరుగుదలకు సంబంధించి రెండు కోర్టుల తీర్పులు సవరించబడ్డాయి, బదులుగా అటువంటి పెరుగుదల 'ప్రతి మూడు సంవత్సరాలకు' ఉంటుంది. దిగువ రెండు న్యాయస్థానాల మిగిలిన ఫలితాలు ధృవీకరించబడ్డాయి. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎటువంటి ఉత్తర్వు ఉండదు. పెండింగ్లో ఉన్న వివిధ పిటిషన్లు, ఏవైనా ఉంటే, అవి ముగించివేయబడ్డాయి.

M.లక్ష్మణ్, న్యాయమూర్తి

తేదీ: 25.01.2023 GVR