

श्रीमती पुष्पा सेन गुप्ता

बनाम

श्रीमती सुषमा घोष

अप्रैल 20, 1990

(ललित मोहन शर्मा और वी. रामास्वामी, न्यायाधिपितिगण)

पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1956: धारा 8 (3), 34 और 35- किराए का भुगतान न करना - बेदखली- जमा किया गया किराया- भुगतान करने में विफलता अतिरिक्त बिजली शुल्क जमा करने में विफलता - अभिनिर्धारित, किराए के भुगतान में चूक- किराए में सुविधा शुल्क शामिल हैं।

प्रत्यर्थी- मकान मालिक ने किराए का भुगतान न करने के आधार पर अपीलार्थी- किरायेदार को बेदखल करने के लिए एक मुकदमा दायर किया। अपीलार्थी किरायेदार ने किराया जमा किया लेकिन मुकदमे का विरोध करते हुए कहा कि बिजली शुल्क जमा करने में विफलता पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1956 के अंतर्गत किराए के भुगतान में चूक नहीं थी। किंतु अपील प्रस्तुत करने पर अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा आदेश को पलट दिया गया और बेदखली की एक डिक्री पारित की और द्वितीय अपील में उच्च न्यायालय द्वारा अतिरिक्त जिला एवं सेशन न्यायाधीश के निर्णय की पुष्टि की गई।

इस न्यायालय के समक्ष अपील में इस प्रश्न पर- क्या अपीलार्थी किराया भुगतान के मामले में चूककर्ता था।

अपील को खारिज करते हुये और उच्च न्यायालय के फैसले की पुष्टि करते हुये, इस न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया गया-

1. हालांकि 'किराया' शब्द को परिभाषित नहीं किया गया है, लेकिन पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1956 में ऐसे संकेत हैं जो सुझाव देते हैं कि 'किराया' शब्द में न केवल किराये के बतौर शक्ति से जाना जाता है किंतु किरायेदारी की शर्तों के तहत मकानमालिक द्वारा उपलब्ध की जाने वाली सुविधाओं और सेवाओं के संबंध में भुगतान भी है। [566 ए-बी]

2. अधिनियम की धारा 8 (3), 34 और 35 में निहित प्रावधान एक स्पष्ट संकेत देते हैं कि अधिनियम इस बात पर विचार करता है कि एक किरायेदारी जिसमें मकान मालिक द्वारा प्रदान की जाने वाली कुछ सुविधाये या सेवायें शामिल हैं, वह अधिनियम के दायरे में है। यदि अधिनियम की व्याख्या इस प्रकार नहीं की गई है, तो एक चतुर मकान मालिक किरायेदारी की बाध्यकारी शर्तों के रूप में सुविधाओं की आपूर्ति के संदर्भ में भारी शर्तें लागू करके अधिनियम के प्रावधानों को सफलतापूर्वक दरकिनार कर सकता है। [566 सी-डी]

राधा किशन साओ बनाम गोपाल मोदी और अन्य, [ 1977 ] 2 एस. सी. सी. 656, अंतर किया गया।

रेजीडेंस लिमिटेड बनाम सुरेंद्र मोहन बनर्जी और अन्य ए. आई. आर. 1951, कलकत्ता, 126, आंशिक रूप से स्वीकृत।

कर्णानी प्रॉपर्टीज लिमिटेड बनाम ऑगस्टिन, [1957] एस. सी. आर. 20, अनुसरण किया।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 3106/1989

(अपीलीय डिक्री संख्या 939/1976 में कलकत्ता उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 21.3.89 से।)

आर. के. गर्ग और गोपाल सिंह, अपीलार्थी के लिये।

डॉ. शंकर घोष, एच. के. पुरी और ए. देब, प्रतिवादी के लिये।

न्यायालय का निर्णय शर्मा, न्यायाधिपति द्वारा दिया गया था।

1. कलकत्ता में एक निश्चित परिसर के एक किरायेदार की यह अपील किराये का भुगतान न करने के आधार पर उसके निष्कासन के आदेश के खिलाफ है। अपीलार्थी किराए के रूप में प्रति माह रुपये 32 की राशि और बिजली के लिये प्रतिमाह 8 रुपये की अतिरिक्त राशि का भुगतान करने पर सहमत हुआ था। अपीलकर्ता के बचाव के अनुसार किराया पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1956 के अनुसार किराया नियंत्रक के पास विधिवत जमा किया गया था और इसलिए वह बेदखल होने के लिए उत्तरदायी नहीं था। किराया रुपये 32 की दर से जमा किया गया था और शेष राशि 8 रुपये की दर से स्वीकृत रूप से जमा नहीं कराई गई थी। जिस प्रश्न पर अधीनस्थ अदालतों में बहस की गई है, वह यह है कि क्या 8 रुपये की उपरोक्त राशि किराए का एक हिस्सा थी जिसे जमा किया जाना चाहिए था ताकि चूक के परिणामों से बचा जा सके। अधीनस्थ अदालत किरायेदार से सहमत हो गई और दावे को खारिज कर दिया। अपील पर, अलीपुर के अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने निर्णय को उलट दिया और बेदखली के लिए एक डिक्री पारित की जिसमें कहा गया कि किरायेदार अधिनियम में शर्त के अर्थ के भीतर एक चूककर्ता था। उच्च न्यायालय ने विवादित द्वितीय अपील में आक्षेपित निर्णय द्वारा डिक्री की पुष्टि की।

2. अपील के समर्थन में उपस्थित विद्वान वकील श्री गर्ग ने दृढ़ता से तर्क दिया कि किराया केवल रुपये 32 था और इसमें बिजली के बदले देय 8 रुपये की अतिरिक्त राशि शामिल नहीं थी, और इसके परिणामस्वरूप अपीलार्थी को किराए के भुगतान के मामले में चूककर्ता नहीं माना जा सकता है। इस न्यायालय के निर्णय राधा

किशन साओ बनाम गोपाल मोदी और अन्य, [1977] 2 एस. सी. सी. 656 पर भरोसा व्यक्त किया गया।

3. हालाँकि अभिव्यक्ति 'किराया' को परिभाषित नहीं किया गया है, वर्तमान अधिनियम में संकेत हैं जो यह सुझाव देते हैं कि 'किराया' शब्द में न केवल वह शामिल है जिसे सख्ती से किराया के रूप में समझा जाता है, बल्कि इसके द्वारा प्रदान की जाने वाली सुविधाओं या सेवाओं के संबंध में भुगतान भी शामिल है। अधिनियम उचित किराए के निर्धारण और संशोधन से संबंधित है और धारा 8 की उप-धारा (3), किरायेदार के उपयोग के लिए फर्नीचर की आपूर्ति या फिटिंग को ध्यान में रखती है, जो दर्शाता है कि मकान मालिक और किरायेदार के बीच एक समझौता है। अतिरिक्त सुविधाओं के संबंध में किरायेदार अधिनियम के दायरे में आता है। इसी प्रकार धारा 34 के प्रावधान किसी आवश्यक आपूर्ति या सेवा (बिजली की आपूर्ति सहित) को बनाये रखने से संबंधित है और धारा 35 मामलों के संबंध में अतिरिक्त सेवाओं सहित उठाये जाने वाले आपातकालीन उपायों से संबंधित है। ये प्रावधान स्पष्ट संकेत देते हैं कि अधिनियम इस बात पर विचार करता है कि एक किरायेदारी जिसमें मकान मालिक द्वारा प्रदान की जाने वाली कुछ सुविधाएँ या सेवाएँ शामिल हैं, वह अधिनियम के दायरे में है। यदि अधिनियम की इस तरह से व्याख्या नहीं की जाती है, तो एक चतुर मकान मालिक किरायेदारी की बाध्यकारी शर्तों के रूप में सुविधाओं की आपूर्ति के संदर्भ में किरायेदार पर कठिन शर्तें लगाकर अधिनियम के प्रावधानों का सफलतापूर्वक दरकिनारा कर सकता है। रेजीडेंस लिमिटेड बनाम सुरेंद्र मोहन बनर्जी और अन्य, ए. आई. आर. 1951 कलकत्ता 126; में पूर्ववर्ती किराया अधिनियम, 1950 के अंतर्गत 'किराया' की व्याख्या करते हुए कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा भी यही दृष्टिकोण लिया गया था। जहाँ तक इस पहलू का संबंध है, वर्तमान अधिनियम के प्रासंगिक प्राधान बहुत अलग नहीं है। अधिनियम, 1950 के तहत इसी तरह का एक पश्न बाद में

करनानी प्रापॅपर्टीज लिमिटेड बनाम ऑगस्टिन, [1957] एस. सी. आर. 20 में भी इस न्यायालय के समक्ष उठा; और कलकत्ता उच्च न्यायालय के दृष्टिकोण की पुष्टि की गई। हालाँकि, इसका उल्लेख इस पर किया जा सकता है कि एक अन्य प्रश्न पर कलकत्ता पीठ का दृष्टिकोण जो वर्तमान अपील में उत्पन्न नहीं होता है, अनुमोदित नहीं किया गया था, लेकिन यह हमारे सामने मामले के प्रयोजन के लिये पूरी तरह से अप्रासंगिक है। जहां तक राधाकिशन साव के मामले में श्री गर्ग द्वारा भरोसा व्यक्त किये गये निर्णय का संबंध है, यह स्पष्ट रूप से अलग है क्योंकि फर्नीचर के भुगतान से संबंधित समझौता "मूल किरायेदारी से असंबंधित एक बिल्कुल स्वतंत्र अनुबंध के अनुसार था।" (निर्णय का पैरा 14 देखें)। इसके अलावा, मामला बिहार में लागू किराया कानून द्वारा शासित था, न कि वर्तमान अधिनियम द्वारा। इसलिए हम उच्च न्यायालय के आदेशकी इसकी पुष्टि करते हैं और अपील को लागत के साथ खारिज करते हैं।

अपील खारिज की गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" के जरिये अनुवादक की सहायता से किया गया है।

**अस्वीकरण** - इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी आधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।