

रामिंदर सिंह सेठी बनाम डी. विजयारंगम

अप्रैल 17, 2002

[आर. सी. लाहोटी और बी. एन. अग्रवाल, न्यायाधिपतिगण]

कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम, 1961:

धारा- 2 (2), 18 और 21 (1) (ए) - किराए के बकाया में किरायेदार - परिसर के निर्माण के पाँच साल के भीतर मकान मालिक द्वारा परिसर खाली कराने के लिये दायर किया गया दावा किराये - धारा 18, दो महीने के किराए से अधिक का अग्रिम किराया प्राप्त करने पर प्रतिबंध - किरायेदार ने तर्क दिया कि मकान मालिक के पास समायोजन के लिए अग्रिम किराया उपलब्ध था - अभिनिर्धारित किया, धारा 2 (2) के परंतुक के परिप्रेक्ष्य में, मुकदमा दायर करने की तारीख तक धारा 18 परिसर पर लागू थी और मकान मालिक को कानून द्वारा पक्षों की सहमति से किराए का अग्रिम भुगतान करने से नहीं रोका गया था -मकान मालिक के पास अग्रिम किराया उपलब्ध होने के बावजूद किरायेदार उस तारीख को महीने दर महीने देय किराए की राशि जिस दिन वह कानून या अनुबंध के अनुसार देय है, किराये की राशि का भुगतान करने या अदा करने के लिए बाध्य है - उच्च न्यायालय के निष्कर्षों में कोई दोष नहीं पाया जा सकता है कि किरायेदार पर बकाया राशि थी और धारा 21 (1) (ए) के

तहत बेदखल करने के लिए आधार बनाया गया था। 1999 के अधिनियम द्वारा प्रदान किए गए किरायेदार को अतिरिक्त संरक्षण या संदर्भ द्वारा राहत देने का सवाल नहीं उठता है क्योंकि 1999 के अधिनियम को पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं दिया गया है और मुकदमेबाजी के लिए पक्षकारान के पास स्पष्टीकृत सूची शुरू होने की तारीख को अधिकार मौजूद हैं। अधिनियम 1999 की धारा 70 सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष लंबित अपील या कार्यवाही पर नये अधिनियम को लागू करने का प्रावधान नहीं करती है - कर्नाटक किराया अधिनियम, 1999 धारा-70

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार : सिविल अपील सं. 582 / 2000.

एच. आर. आर. पी. सं. 3740 / 1992 में कर्नाटक उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 20.9.1999 से उदगमित।

अपीलार्थी के लिए पी. आर. रामासेश, अभय प्रकाश सहाय और अमर एल. वी.।

प्रत्यर्थी के लिये एम. एस. गणेश, सुश्री निखिल नय्यर और श्रीमती उर्मिला सिरूर प्रत्यर्थी

न्यायालय का निर्णय द्वारा दिया गया था-

कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 21 की उप-धारा (1) के खंड (ए) (इसके बाद "अधिनियम", संक्षेप में) के तहत उपलब्ध आधार पर मकान मालिक/प्रत्यर्थी ने किरायेदार-अपीलार्थी को बेदखल करने के लिए मुकदमा दायर किया। हालांकि बेदखली की मांग अन्य आधारों पर भी की गई थी, लेकिन यह एकमात्र आधार है जिसके आधार पर उच्च न्यायालय द्वारा बेदखली का आदेश दिया गया है, और इसलिए, हम खुद को इसकी उपलब्धता के सवाल तक सीमित रखेंगे।

उच्च न्यायालय ने पाया है कि कार्यवाही शुरू करने की तारीख को, किरायेदार-अपीलार्थी की ओर किराए की राशि बकाया थी, जिसने उसे भुगतान की मांग के नोटिस की तामील की तारीख के दो महीने के भीतर न तो भुगतान किया और न ही अदा की। हालांकि, यह भी और पाया गया कि अपीलार्थी किरायेदार द्वारा किरायेदारी तैयार किये जाने के समय अग्रिम किराए के रूप में कुछ राशि का भुगतान किया था। अग्रिम किराया और किराये की बकाया राशि का विवरण प्रासंगिक नहीं है, यह कहने के लिए पर्याप्त है कि यदि अग्रिम किराए की राशि को किरायेदार के विरुद्ध पाई गई बकाया राशि में समायोजित किया जाता है तो वह बकाया राशि में नहीं है। दूसरी ओर, यदि अग्रिम किराए की राशि समायोजन के लिए उपलब्ध नहीं है तो किरायेदार के विरुद्ध किराये की राशि बकाया होती है। एक दूसरा सुसंगत तथ्य जो विवाद में नहीं है,

यह है कि जिस भवन में किरायेदारी परिसर स्थित है, वह वर्ष 1977 में बनाया गया था जब किरायेदार को किरायाशुदा परिसर में शामिल किया गया था। किराए के भुगतान में चूक की अवधि वर्ष 1978 से 1980 के बीच संदर्भित है। बेदखली की कार्यवाही वर्ष 1982 में शुरू की गई थी जब परिसर के निर्माण की पांच साल की अवधि की तारीख समाप्त नहीं हुई थी।

अधिनियम की धारा 18 के अनुसार, मकान मालिक दो महीने से अधिक की किसी भी राशि को अग्रिम किराए के रूप में प्राप्त करने के लिए निषिद्ध है। धारा 2 की उप-धारा (2) में यह प्रावधान है कि अधिनियम का भाग III जिसमें धारा 14 से 18 (दोनों सहित) शामिल हैं, 1 अगस्त, 1957 के बाद निर्मित भवन पर ऐसे भवन के निर्माण की तारीख से 5 साल की अवधि के लिए मुकदमा दायर करने की तारीख तक लागू नहीं होगा। इस प्रकार से मुकदमा दायर करने की दिनांक तक, निर्विवाद रूप से धारा 18 उस भवन पर लागू नहीं थी जिसमें किरायेदारी परिसर स्थित है।

प्रत्येक किरायेदार महीने के 15 दिनों के भीतर जिसका संबंध किराये से है, मकान मालिक को किराया देने या अदा करने के लिये बाध्य है। अग्रिम किराए का उद्देश्य मकान मालिक को बेईमान किरायेदार से बचाना है, जिसके विरुद्ध किराया बकाया हो सकता है और परिसर

खाली कर सकता है और किराये की बकाया राशि के साथ आराम से जा सकता है। अग्रिम किराया समायोजन के लिए उपलब्ध है या इसके विपरीत परिसर खाली करने के समय वापस करने के लिए उत्तरदायी है, सिवाय इसके कि जहां कानून या पक्षकारो के बीच अनुबंध इसके विपरीत प्रावधान करता है। हमारे द्वारा पहले ही ध्यान दिया है कि अधिनियम के प्रावधान परिसर के लिये लागू नहीं होते हैं और इसलिये, मकान मालिक को कानून द्वारा पक्षकारो की सहमति से किराए का अग्रिम भुगतान प्राप्त करने से नहीं रोका गया था। यह किरायेदार का मामला नहीं है कि पक्षकारो के बीच अनुबंध किराए के समायोजन को प्रदान करता है, जैसे ही अग्रिम राशि से बकाया होती है। संक्षेप में, किरायेदार-अपीलार्थी के पास उपलब्ध अग्रिम किराए की राशि के बावजूद महीने-दर-महीने देय किराए का भुगतान करने के अपने दायित्व से मुक्त नहीं किया गया था। उच्च न्यायालय ने किरायेदार-अपीलार्थी की ओर से की गई प्रस्तुति को सही ढंग से खारिज किया है कि मकान मालिक को किरायेदार पर मांग की नोटिस की तामील करते समय खुद बकाया राशि के विरुद्ध एक समायोजन की अनुमति देनी चाहिए थी और अपनी मांग को केवल उस राशि तक रखना चाहिये था जो कि अग्रिम किराये की राशि से अधिक थी और जब तक किराये की बकाया राशि अग्रिम राशि से अधिक ना हो जाये तब तक प्रतीक्षा करनी चाहिये था।

मकान मालिक के पास अग्रिम राशि उपलब्ध होने के बावजूद किरायेदार महीना दर महीना बकाया किराये की राशि जिस तारीख को यह कानून या अनुबंध के अनुसार देय है, का भुगतान और अदा करने के लिये बाध्य है।

पूर्वगामी कारणों से, हमारी राय है कि उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निष्कर्ष में कोई दोष नहीं पाया जा सकता है कि किरायेदार पर राशि बकाया थी और अधिनियम की धारा 21 (1) (ए) के तहत बेदखली का आधार बनाया गया था।

अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया गया कि इस अपील के लंबित रहने के दौरान कर्नाटक किराया अधिनियम, 1999 दिनांक 27 दिसंबर, 2001 से लागू हो गया है जो किरायेदार को अतिरिक्त सुरक्षा प्रदान करता है और चूंकि बेदखली की कार्यवाही अभी भी लंबित है और अंतिम निष्पत्ति नहीं हुआ है, इसलिए नए अधिनियम द्वारा प्रदान किए गए अतिरिक्त सुरक्षा का लाभ किरायेदार-अपीलार्थी को दिया जाना चाहिए और इस न्यायालय को बेदखली के लिए डिक्री पारित करने से इनकार करना चाहिए जब तक कि नए अधिनियम के तहत बेदखली का आधार नहीं बनाया जाता है। इस प्रकार की गई प्रस्तुती में हम कोई गुणावगुण नहीं पाते हैं। नये अधिनियम को भूतलक्षी प्रभाव नहीं दिया गया है। आम तौर पर मुकदमेबाती के

पक्षकारो के अधिकार इसके शुरू होने की तारीख पर स्पष्ट हो जाते हैं। नए अधिनियम की धारा 70 जो निरसन और बचत की बात करती है और जो नए अधिनियम को कुछ मामलों और कार्यवाहियों पर लागू करने का प्रावधान भी करती है, नए अधिनियम को सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष लंबित अपील या कार्यवाही पर लागू होने की बात नहीं करती है। नये अधिनियम के प्रावधानों के संदर्भ में बेदखली के लिए किसी आधार की उपलब्धता का परीक्षण करने या उसके संदर्भ में राहत देने का प्रश्न ही नहीं उठता। के समक्ष लंबित अपील या कार्यवाही पर नए अधिनियम के लागू होने की बात नहीं करता है।

अपील को किसी भी गुणावगुण से रहित माना जाता है और खारिज किया जाता है। हालांकि, किरायेदार-अपीलार्थी को वाद परिसर खाली करने के लिए चार महीने का समय दिया जाता है, बशर्ते वह चार सप्ताह की अवधि के भीतर अब तक के किराए के सभी बकाया राशि का भुगतान करे और उसी समय के भीतर खाली और शांतिपूर्ण कब्जा सौंपने के लिए मकान मालिक प्रत्यर्थी को सामान्य वचन पत्र भरे।

अपील खारिज की गई।

□□□□□□□□ - □□ □□□□□□ □□ □□□□□□ □□□□□□□ □□□□ □□
 □□□□ □□ □□□ □□ □□□ □□□□ □□□□□□ □□□□ □□□□□□□
 □□□□ □□□□□ □□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□ □□ □□□□□□ □□□
 □□ □□□□ □□□□ □□□□□□□ □□□ □□□ □□□ □□ □□□□□□□
 □□ □ □□□□□□□□ □□ □ □□□□□□□□□ □□□□□□□ □ □□
 □□□□□□□□ □□□□□□ □ □ □□□□□□□ □ □□□□□□□ □□
 □□□□□□□□□□ □□□□ □ □□□□□ □ □□ □ □□□□□□□□ □□□
 □□□□□□□□□□□□ □ □ □ □ □□ □ □ □ □□□□□ □ □ □□□□
 □□□□□□□□