

अब्दुल कादर

बनाम

जी.डी. गोविंदराज (डी) जरिये विधिक वारिसान।

अप्रैल 24, 2002

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

तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960

1. धारा 10 (2) (1), स्पष्टीकरण - किराए के बकाया में किरायेदार - किरायेदार का निष्कासन, मासिक किराए के अलावा किरायेदार को भुगतान करना है, वार्षिक संपत्ति कर का आधा भुगतान, किरायेदार तीन महीने के किराए के साथ-साथ तीन साल के लिए संपत्ति कर की राशि का भी भुगतान करने में विफल रहा - नोटिस की प्राप्ति पर किरायेदार ने केवल मासिक किराया दिया और संपत्ति कर नहीं - मकान मालिक ने इसे अपर्याप्त होने के कारण स्वीकार करने से इनकार कर दिया और दो महीने की वैधानिक अवधि के बाद मुकदमा दायर किया - अभिनिर्धारित - किरायेदार द्वारा मकान मालिक को भुगतान किए जाने वाले करों की राशि किराए का एक हिस्सा था और धारा 10 (2) (i) में शब्द 'किराया' तदनुसार लगाया जाना चाहिए - धारा 10 की उप-धारा (2) में संलग्न स्पष्टीकरण के अनुसार, यदि भुगतान या निविदा में जानबूझकर की गई

चूक दो महीने के बाद भी जारी रहती है तो किराए का भुगतान करने या निविदा देने में चूक को जानबूझकर माना जाएगा - बकाया चुकाने के लिए मकान मालिक द्वारा दो महीनों का नोटिस - किराएदार को किराए के भुगतान में जानबूझकर चूक करने का दोषी ठहराते हुए उच्च न्यायालय के दृष्टिकोण में कोई दोष नहीं पाया जा सकता है और इसलिए धारा 10 (2) (i) के तहत बेदखल किया जा सकता है।

एस. सुंदरम बनाम वी. आर. पट्टाभिरमन, ए. आई. आर. (1985) एस. सी. 582 पर विश्वास व्यक्त किया - धारा 10 (2) (i) - 'किराया' अभिनिर्धारित किया, मकान मालिक को किरायेदार द्वारा कर की रकम का भुगतान किया जाना किराए का एक हिस्सा था और धारा 10 (2) (i) में 'किराया' शब्द तदनुसार समझा जाए।

करनी प्रॉपर्टीज लिमिटेड बनाम मिस ऑगस्टीन और अन्य, एआईआर (1957) एससी 309, पर विश्वास व्यक्त किया।

मैसर्स रावल और कंपनी बनाम के. जी. रामचंद्रन (माइनर) और अन्य, (1968) 2 एमएलजे 50, को संदर्भित किया।

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार - अपील नंबर 644 - 645 / 2001

सीआरपी. संख्या 970 और 971/ 1995 में चेन्नई उच्च न्यायालय के निर्णय व आदेश दिनांक 31.1.2000 के विरुद्ध।

अपीलार्थी के लिए वी. रामसुब्रमण्यन।

न्यायालय का निम्नलिखित आदेश दिया गया था:

विशेष अनुमति के द्वारा ये अपीले किरायेदार की हैं, जिनके विरुद्ध मुकदमा परिसर से बेदखल करने का आदेश तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 की धारा 10 की उप-धारा (2) के खंड (i) के तहत (इसके बाद संक्षेप में 'अधिनियम'), में उपलब्ध आधार पर पारित किया गया है।

प्रासंगिक तथ्य विवादित नहीं हैं। परिसर किरायेदार द्वारा दिनांक 1.1.1988 पट्टे के लिखित अनुबंध के तहत धारित किये गये हैं, जिसके तहत परिसर के किराए के लिये रुपये 100/- प्रतिमाह पर सहमति व्यक्त की गई है। उससे अधिक पर, किराए की राशि, किरायेदार ने मकान मालिक को संपत्ति के संबंध में देय वार्षिक संपत्ति कर के आधे के बराबर रुपये 111/- की राशि का भुगतान करने पर सहमति व्यक्त की है। किरायेदार ने जनवरी, फरवरी और मार्च, 1990 के महीनों के लिए देय किराए का भुगतान नहीं किया है। किरायेदार ने संपत्ति कर की दर रुपये 111/- के हिसाब से वर्ष 1987, 1988-1989 और 1989-1990 में अदा की जाने वाली राशि का भुगतान भी नहीं किया। यहां यह कहा जा सकता है कि दिनांक 1.1.1989 से पहले

भी, किरायेदार पट्टे के पिछले विलेख के तहत परिसर को धारण कर रहा था, केवल अंतर यह था कि पहले किराए की दर रुपये 60 प्रति माह थी, हालांकि, जहां तक संपत्ति कर की राशि का भुगतान करने की शर्त का संबंध है, यह वही था और पट्टे का नवीनीकरण अपरिवर्तित रहा रहा। विलेख के नवीनीकरण होने पर, मूल रूप से दिनांक 1.1.1989 के विलेख के तहत परिवर्तन केवल मासिक किराए की दर में लाया गया था।

दिनांक 26.3.1990 को, मकान मालिक ने किरायेदार को जनवरी से मार्च, 1990 के महीनों के लिए किराये की राशि और कर की अदा की जाने वाली राशि की भी मांग करते हुए एक नोटिस दिया, जैसा कि उपर उल्लेख किया गया है। दिनांक 2.4.1990 को, किरायेदार ने मकान मालिक को रुपये 300 /- की राशि अदा की, लेकिन कर की राशि अदा नहीं की। अदा की गई राशि को मकान मालिक द्वारा इस आधार पर अस्वीकार नहीं किया गया कि वह कम थी, और इसलिए, एक वैध अदायगी नहीं थी। दो महीने की अवधि के लिए प्रतीक्षा करने पर यानि कि नोटिस की अवधि, मकान मालिक ने निष्कासन के लिए कार्यवाही शुरू की।

विचार के लिए जो संक्षिप्त प्रश्न उत्पन्न होता है वह है: क्या कहा जा सकता है कि किरायेदार ने जानबूझकर चूक की है ताकि अधिनियम

की धारा 10 (2) (I) की प्रयोज्यता प्रयोज्यता को आकर्षित किया जा सके।

अधिनियम में 'किराया' शब्द को परिभाषित नहीं किया गया है और इसलिए, हमें सामान्य शब्दकोश के अनुसार जाना होगा जिसका अर्थ है 'किराया'। जैसा कि करणी प्रॉपर्टीज लिमिटेड. बनाम मिस ऑगस्टीन एवं अन्य, ए. आई. आर. (1957) एस. सी. 309 में अवधारित किया कि 'किराया' शब्द इतना व्यापक है कि जिसमें किरायेदार द्वारा अपने मकान मालिक को न केवल इमारत और उसके उपकरणों के उपयोग और व्यवसाय के लिए भुगतान किए जाने वाले सभी भुगतान, बल्कि साज-सज्जा, बिजली की स्थापना और अन्य सुविधाओं के लिए पक्षकारों के बीच सहमति व्यक्त की गई थी जो मकान मालिक द्वारा और उसकी कीमत पर प्रदान की जानी थी, भी शामिल है। जिसे अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उचित रूप से स्वीकार किया गया था कि करणी प्रॉपर्टीज लिमिटेड के मामले में इस न्यायालय के निर्णय के बाद से, मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा लगातार यह विचार लिया जा रहा है कि किरायेदार द्वारा करों का भुगतान करने के लिए सहमति होने की स्थिति में, वही किराये का हिस्सा बनता है। (इसके संदर्भ में, देखें मैसर्स रावल एंड कंपनी बनाम के जी रामचंद्रम (माइनर) व अन्य) (1968) 2 एमएलजे 50 । इस प्रकार, इसमें कोई संदेह नहीं है कि किरायेदार द्वारा

मकान मालिक को भुगतान करने के लिए सहमत की गई करों की राशि किराए का एक हिस्सा थी और अधिनियम की धारा 10 (2) (i) में 'किराया' शब्द का अर्थ उसी के अनुसार लगाया जाना चाहिए।

मकान मालिक द्वारा दायर किए गए मुकदमे से पहले मकान मालिक द्वारा किरायेदार को दो महीने का नोटिस देते हुये जिसमें किराए के भुगतान के साथ कर की बकाया राशि भी सम्मिलित होने की मांग की गई। दो महीने की वांछित अवधि के दौरान मांग की पूर्ति की प्रतीक्षा के बाद दावा दायर किया गया था। धारा 10 की उप-धारा (2) के साथ जोड़ा गया स्पष्टीकरण के अनुसार, यदि किरायेदार किराया अदा करने में चूक करता है या मकान मालिक द्वारा किराये की बकाया राशि अदा करने बाबत दो महीने का नोटिस जारी किये जाने के बाद भी भुगतान करने में चूक जारी रहती है तो यह किरायेदार द्वारा किराया देने में चूक को जानबूझकर माना जाएगा। एस. सुंदरम बनाम वी. आर. पट्टाभिरमन ए. आई. आर. (1985) एस. सी. 582 के मामले में यह स्पष्टीकरण इस न्यायालय के समक्ष विचार के लिए लाया गया और यह अभिनिर्धारित किया गया कि यदि नोटिस के बावजूद भी बकाया किरायेदारी अदा नहीं की जाती तो किरायेदार द्वारा किराया अदा करने में चूक को जानबूझकर माना जाएगा और वह तुरंत प्रभाव से बेदखल किये जाने के लिये उत्तरदायी होगा। आगे यह अभिनिर्धारित

किया गया है कि जहां मकान मालिक दो महीने का नोटिस जारी करने का विकल्प चुनता है और किराए का भुगतान नहीं किया जाता है, वह चूक के जानबूझकर होने का निर्णायक प्रमाण होगा जब तक कि किरायेदार अपरिहार्य परिस्थितियों से किराए का भुगतान करने में अपनी असमर्थता साबित नहीं करता है। यह कहने की आवश्यकता नहीं है, यह किरायेदार का मामला नहीं है कि ऐसी कोई अपरिहार्य परिस्थितियां थीं जिन्होंने उसे किराए का भुगतान करने में असमर्थ बना दिया था।

पूर्वगामी कारणों से, उच्च न्यायालय द्वारा किरायेदार को किराए के भुगतान में जानबूझकर चूक करने का दोषी ठहराते हुए लिए गए दृष्टिकोण में कोई गलती नहीं पाई जा सकती है और इसलिए, अधिनियम की धारा 10 (2) (1) के तहत किरायेदार बेदखल होने के लिए उत्तरदायी है।

अपील को किसी भी गुणावगुणो से रहित माना जाता है और खारिज किये जाने योग्य है। तदनुसार, यह खारिज की जाती है। मकान मालिक - प्रत्यर्थी की ओर से कोई उपस्थिति नहीं हुआ है, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

अपील खारिज की गई ।

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