

भारत का सर्वोच्च न्यायालय

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार

सिविल अपील संख्या 7544-7546/2008

[2017] 3 एस. सी. आर. 698

भागीरथ अग्रवाल

...अपीलार्थी

बनाम

मेसर्स सिम्प्लेक्स कॉन्क्रिट एंड पिल्स (I) प्राइवेट लिमिटेड एवं अन्य

...प्रतिवादीगण

निर्णय

कुरियन जोसेफ न्यायाधिपति

आर. बानुमथी न्यायाधिपति

पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1956 की धारा 17 (2 ए),- 34 किश्त में भुगतान किए जाने वाले किराए के बकाया के लिए ब्याज से इनकार, प्रत्यर्थी-किरायेदार द्वारा किराए के भुगतान में चूक - अपीलार्थी-मकान मालिक द्वारा बेदखली का मुकदमा -शहरी दीवानी अदालत ने प्रत्यर्थी-किरायेदार को किश्तों में किराए के बकाया का भुगतान करने का निर्देश दिया, हालांकि, बिना किसी ब्याज के-उच्च न्यायालय में अपीलार्थी द्वारा चुनौती को खारिज कर दिया गया-अपील पर, अभिनिर्धारित किया गया: वैधानिक प्रावधान बहुत स्पष्ट है जब भी बकाया सहित किराए के भुगतान को किश्तों में भुगतान करने की अनुमति दी जाती है, तो कानून में

विचार किया गया है कि लाभार्थी को ब्याज दिया जाएगा-इसलिए, एक बार बकाया सहित किराए को किशतों में भुगतान करने की अनुमति दी जाती है, तो ब्याज से इनकार करने के लिए अदालत के पास कोई विवेकाधिकार उपलब्ध नहीं है। यह ब्याज प्राप्त करने के लिए मकान मालिक का वैधानिक अधिकार और हक है-यह गैर-भुगतान अपीलार्थी के लिए उपलब्ध औचित्य या स्पष्टीकरण, यदि कोई हो, के बावजूद ब्याज का हकदार होगा।

अपीलों का निपटारा करते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया 1. 1 पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1956 की धारा 17 (2 ए) का वैधानिक प्रावधान बहुत स्पष्ट है। जब भी बकाया सहित किराए के भुगतान को किशतों में भुगतान करने की अनुमति दी जाती है, तो कानून में विचार किया गया है कि लाभार्थी को ब्याज दिया जाएगा। यह भुगतान न करने के लिए उपलब्ध औचित्य या स्पष्टीकरण, यदि कोई हो, के बावजूद है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि अधिनियम की धारा 34 के तहत यदि मकान मालिक ने सुविधाएं प्रदान करने से इनकार कर दिया है और यदि किरायेदार ने सुविधाएं प्रदान करने के लिए पैसा खर्च किया है, तो उक्त राशि, उसमें दी गई शर्तों के अधीन, वसूल की जा सकती है। हालाँकि, किरायेदार द्वारा ऐसा मामला स्थापित किया गया है, फिर भी विचारण न्यायालय द्वारा कोई छूट नहीं दी गई है, और किरायेदार को किशतों में बकाया भुगतान करने की अनुमति दी गई थी। एक बार बकाया राशि को किशतों में भुगतान करने की अनुमति मिल जाने के बाद, ब्याज से इनकार करने के लिए न्यायालय के पास कोई विवेकाधिकार उपलब्ध नहीं है। यह कोई विवेकाधीन राहत नहीं है; यह ब्याज प्राप्त करने के लिए मकान मालिक का वैधानिक अधिकार है। अपीलार्थी ब्याज का हकदार होगा।[पैरा 6] [700-एफ-एच; 701-ए]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार:2008 का सिविल अपील संख्या 7544- 7546।

2006 के सी. ओ. नं. 2503 में कलकत्ता उच्च न्यायालय के 2006 के सी. ए. एन. नं. 7802 के साथ

2006 के सी. ओ. नं. 3811 के निर्णय और आदेश से

के साथ

2008 का सी. ए. संख्या 7552-7554।

एस. बी. उपाध्याय, वरिष्ठ अधिवक्ता, पवन उपाध्याय, श्रीमती अनीश उपाध्याय, पी. मिश्रा, निशान कुमार, सुश्री शर्मिला उपाध्याय, सैयद अली अहमद, सैयद तनवीर अहमद, एस. एस. बंदोपाध्याय, मोहन पांडे, सुश्री डेज़ी हन्ना, शेखर कुमार, उपस्थित दलों के लिए अधिवक्ता।

न्यायालय का निर्णय कुरियन, न्यायाधिपति, सी. ए. संख्या 7544-7546/2008

द्वारा दिया गया था

1. अपीलार्थी व्यथित है क्योंकि उसे 1992 के निष्कासन वाद No.717 में कलकत्ता में सिटी सिविल कोर्ट द्वारा पारित दिनांक 22.05.2006 के आदेश द्वारा किराए के बकाया के लिए ब्याज से वंचित कर दिया गया है। प्रासंगिक सीमा तक, आदेश इस प्रकार है:

”प्रतिवादी द्वारा पश्चिम बंगाल परिसर की धारा 17 (2) और 17 (2 ए) (बी) के तहत दायर याचिकाएं बिना किसी लागत के प्रतिस्पर्धा पर किरायेदारी अधिनियम की अनुमति है। किराया कम करने के लिए प्रतिवादी द्वारा दायर याचिका को प्रतियोगिता में खारिज कर दिया जाता है। प्रतिवादी नवंबर, 1990 @रु. 19,000/- प्रति माह से किराए के भुगतान में चूककर्ता है। इस प्रकार कुल चूक अवधि 186 महीने है अर्थात नवंबर, 1990 से अप्रैल, 2006 तक। इस प्रकार प्रतिवादी द्वारा देय किराए की कुल राशि $\text{रु.}19,000/\times 186 = \text{रु.}35,34,000/-$ है। आई डी. जमा करने सेवकील, यह उपलब्ध है कि प्रतिवादी ने पहले ही माननीय न्यायालय के जी आदेश के अनुसार 5 लाख रुपये का भुगतान कर दिया है। अतः देय राशि $\text{रु.}35,34,000/-- \text{रु. } 6,00,000=-$

रु.29,34,000/- है।प्रतिवादी को वर्तमान किराए के साथ दस मासिक किश्तों @आरएस, 3,00,000- प्रति किश्त द्वारा उपरोक्त बकाया किराए का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है। अंतिम किस्त रु. 2,34,000-होगी। प्रत्येक किश्त का भुगतान प्रत्येक महीने के अंतिम कार्य दिवस के भीतर किया जाना है। पहली किश्त का भुगतान 30 जून, 2006 तक किया जाना है।"

2. चूंकि अपीलार्थी को ब्याज से वंचित कर दिया गया था, इसलिए मामले को उच्च न्यायालय के समक्ष आगे बढ़ाया गया। हालाँकि, उच्च न्यायालय ने सिटी सिविल कोर्ट द्वारा पारित आदेश और इसलिए इस अपील में हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया।

3. यह विवाद में नहीं है कि प्रत्यर्थी/किरायेदार को किश्तों में किराए के बकाया का भुगतान करने की अनुमति दी गई थी। इसमें कोई संदेह नहीं है कि प्रत्यर्थी द्वारा बचाव किया गया था कि किराए के बकाया के भुगतान में चूक सुविधा से इनकार करने में अपीलार्थी/मकान मालिक के आचरण के कारण थी। फिर भी सिटी सिविल कोर्ट ने प्रतिवादी/किरायेदार को किश्तों में किराए के बकाया का भुगतान करने का निर्देश दिया है और प्रतिवादी/किरायेदार के कहने पर कोई अपील नहीं की गई थी।

4. सिटी सिविल कोर्ट द्वारा अपनाया गया दृष्टिकोण ऐसा प्रतीत होता है कि कोर्ट में एक विवेकाधिकार निहित है और उस विवेकाधिकार का प्रयोग करते हुए, मकान मालिक के आचरण पर ध्यान देते हुए, सिटी सिविल कोर्ट ने ब्याज से इनकार करना उचित समझा और केवल चूक बकाया के भुगतान की अनुमति दी।

5. हम इस बात का भय हैं कि इस दृष्टिकोण को कायम नहीं रखा जा सकता है। पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1956 की धारा 17 (2 ए) इस प्रकार है:

"बशर्ते कि जहां किश्तों द्वारा भुगतान की अनुमति है, ऐसी राशि में चूक की अवधि के लिए किराए की दर पर गणना की गई सभी राशियां शामिल होंगी, जिसमें उसके बाद की अवधि

उस महीने के अंत तक भी शामिल है जिसमें इस उप-धारा के तहत आदेश उस तारीख से उप-धारा (1) में निर्दिष्ट दर पर गणना की गई किसी भी ऐसी राशि पर ब्याज के साथ किया जाना है जब ऐसी राशि ऐसे आदेश की तारीख तक देय थी।"

6. वैधानिक प्रावधान बहुत स्पष्ट है। जब भी बकाया सहित किराए के भुगतान को किशतों में भुगतान करने की अनुमति दी जाती है, तो क़ानून में विचार किया गया है कि लाभार्थी को ब्याज दिया जाएगा। यह भुगतान न करने के लिए उपलब्ध औचित्य या स्पष्टीकरण, यदि कोई हो, के बावजूद है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि धारा 34 के तहत यदि मकान मालिक ने सुविधाएं प्रदान करने से इनकार कर दिया है और यदि मकान मालिक ने सुविधाएं प्रदान करने के लिए पैसा खर्च किया है, तो उक्त राशि, उसमें दी गई शर्तों के अधीन, वसूल की जा सकती है। हालाँकि, किरायेदार द्वारा ऐसा मामला स्थापित किया गया है, फिर भी विचारण न्यायालय द्वारा कोई रोक नहीं लगाई गई है, और किरायेदार को किशतों में बकाया का भुगतान करने की अनुमति दी गई थी। एक बार बकाया राशि को किशतों में भुगतान करने की अनुमति मिल जाने के बाद, ब्याज से इनकार करने के लिए न्यायालय के पास कोई विवेकाधिकार उपलब्ध नहीं है। यह एक विवेकाधीन राहत नहीं है; यह मकान मालिक का ब्याज पाने के लिए वैधानिक अधिकार और हकदारी है। ।

7. इसलिए, यह अपील स्वीकार की जाती है। यह स्पष्ट किया जाता है कि अपीलार्थी पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1956 के तहत ब्याज का हकदार होगा। कोई लागत नहीं।

सी. ए. संख्या 7552-7554/2008

8. सी. ए. संख्या 7544-7546/2008 में पारित आदेश को ध्यान में रखते हुए, इन अपीलों का निपटारा किया जाता है।

कोई लागत नहीं।

दिव्या पांडे

अपीलों का निपटारा किया

गया।

बेंच

कुरियन जोसेफ न्यायाधिपति

आर. बानुमथी, न्यायाधिपति

नई दिल्ली,

मार्च 23, 2017

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