

मनोज लाल सील और अन्य

बनाम

ऑक्टैवियस टी एंड इंडस्ट्रीज लिमिटेड।

(सिविल अपील सं. 3786/2015)

21 अप्रैल, 2015

[एम. वाई. एम्बाल और अमितावा रॉय, न्यायाधिपति]

पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997- धारा 7(1),(2) और (3)- किरायेदार की बेदखली के खिलाफ संरक्षण- मकान मालिक द्वारा बेदखली के लिए वाद- किरायेदार के आवेदन अन्तर्गत धारा 7(1) और 7(2)- आवेदन अन्तर्गत धारा 7(1) को अनुमति देते समय विचारण न्यायालय ने किरायेदार को किराए का बकाया जमा करने का निर्देश दिया- किरायेदार ने सिविल न्यायालय में किराया जमा करने के बजाय (धारा 7(1) की 2005 के संशोधन अधिनियम की आवश्यकतानुसार) उसको किराया नियंत्रक के पास जमा किया- किराए के बकाया को सिविल न्यायालय में जमा करने की अनुमति के लिए किरायेदार का आवेदन उच्चतम न्यायालय के समक्ष पहुँचने पर, उपयुक्त न्यायालय से यह तय करने के लिए कि क्या धारा 7(1) की गैर अनुपालन साद्भाविक थी, की स्वतंत्रता के साथ खारिज कर दिया गया था- उसके बाद किरायेदार के आवेदन अन्तर्गत धारा 7(2) को विचारण न्यायालय द्वारा स्वीकार किया

गया और उच्च न्यायालय द्वारा उसकी पुष्टि की गई- अपील पर फैसला सुनाया गया: वैधानिक प्रावधानों के सख्त अनुपालन के बाद ही किरायेदार को बेदखली के खिलाफ संरक्षण उपलब्ध है वर्तमान मामले में, किरायेदार धारा 7(1) की अनुपालना करने में विफल रहा- हालांकि उच्चतम न्यायालय के निर्णय जिसमें किरायेदार को उसकी ईमानदारी को संतुष्ट करने की स्वतंत्रता दी गई, को देखते हुए, आवेदन अन्तर्गत धारा 7(2) स्वीकार करने का आदेश सही है।

न्यायालय द्वारा याचिका खारिज करते हुए अभिनिर्धारित किया गया :-

1. निर्विवाद रूप से किराया नियंत्रण अधिनियम, विभिन्न राज्यों, में किरायेदारों को एक सक्षम न्यायालय से इन अधिनियमों में प्रदत्त एक या अधिक आधारों पर डिक्री या आदेश प्राप्त किए बिना अवैध निष्कासन से बचाने के उद्देश्य लागू किए गए हैं। साथ ही, यह अच्छी तरह से स्थापित है कि किराया नियंत्रण अधिनियमों के माध्यम से किरायेदारों को प्रदान किया गये लाभों का उपभोग वैधानिक प्रावधानों के सख्त अनुपालन के बाद ही किया जा सकता है।[पैरा 28] [805 एफ-जी]

ई.पलानीसामी बनाम पलानीसामी (मृत) एलआरएस द्वारा और अन्य (2003) 1 एससीसी 123; आत्मा राम बनाम शकुंतला रानी (2005) 7 एससीसी 211; 2005 (2) एस. सी. आर. 1071; सरला गोयल और अन्य बनाम किशन चंद (2009) 7 एससीसी 658; 2009 (10) एससीआर 481;

बलवंत सिंह और अन्य बनाम आनंद कुमार शर्मा और अन्य (2003) 3 एससीसी 433: 2003 (1) एससीआर 429; सुप्रीम न्यायालय बार एसोसिएशन बनाम भारत संघ बनाम यूनियन ऑफ इंडिया और अन्य (1998) 4 एससीसी 409: 1998 (2) एस. सी. आर. 795; मंगत राय और अन्य बनाम किदार नाथ और अन्य (1981) 1 सी.सी.आर 476; पुष्पा देवी और अन्य बनाम उनके एलआरएस द्वारा मिलखी राम (मृत) (1990) 2 एससीसी 134: 1990 (1) एस. सी. आर. 278; नागिंदास रामदास बनाम दलपतराम इच्छाराम उर्फ ब्रिजराम और ओआरएस(1974) 1 एससीसी 242: 1974 (2) एससीआर 544 को संदर्भित किया गया।

2. हस्तगत मामले में प्रत्यर्थी-किरायेदार ने अधिनियम की धारा 7(1) की आवश्यकतानुसार किराया सिविल न्यायाधीश के समक्ष जमा करने के बजाय किराया नियंत्रक को जमा करवाया। इस तरह किरायेदार द्वारा 1.6.2006 के बाद लागू होने वाले संशोधनों के अनुसार किराया सिविल न्यायाधीश के बजाय किराया नियंत्रक के पास जमा करवाना, यह या तो जानबूझकर किया गया था या एक वास्तविक गलती थी। यह कारण हो सकता है, कि इस न्यायालय ने पहले की गई विशेष अनुमति याचिका में इस प्रकार से अवलोकन दिया है कि प्रत्यर्थी-किरायेदार न्यायालय को संतुष्ट कर सकता है कि ऐसी राशि जमा करवाने का कृत्य साद्भाविक था। इस न्यायालय द्वारा, किरायेदार को यह संतुष्ट करने की स्वतंत्रता देकर कि ऐसी जमा राशि सिविल न्यायाधीश के बजाय किराया नियंत्रक के साथ सही था,

के संबंध में पारित आदेश को ध्यान में रखते हुए समान राय रखते हैं कि उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित आदेश इस प्रकार पूरी तरह से है न्याय संगत है।[पैरा 29 और 30] [806-ए-ई]

न्यायिक दृष्टांत संदर्भ

| | | |
|----------------------------|---------|------------------------|
| (2003) 1 एससीसी 123 | पैरा 12 | में संदर्भित किया गया। |
| 2005 (2)सप्ल.एस.सी.आर.1071 | पैरा 12 | में संदर्भित किया गया। |
| 2009 (10) एससीआर 481 | पैरा12 | में संदर्भित किया गया। |
| 2003 (1) एससीआर 429 | पैरा 12 | में संदर्भित किया गया। |
| 1998 (2) एससीआर 795 | पैरा 12 | में संदर्भित किया गया। |
| (1981) 1 एससीआर 476 | पैरा 14 | में संदर्भित किया गया। |
| 1990 (1) एससीआर 278 | पैरा 14 | में संदर्भित किया गया। |
| 1974 (2) एससीआर 544 | पैरा 14 | में संदर्भित किया गया। |

सिविल अपील क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं 3786/2015

कलकत्ता उच्च न्यायालय के सी. ओ. सं. 914 में पारित निर्णय और आदेश दिनांकित 27.03.2014 से उत्पन्न

पी. पी. राव, भास्कर गुप्ता, प्रणब कुमार मलिक, सोमा मलिक, डी. सेबत कुमार अपीलार्थियों की ओर से।

डॉ. ए. एम. सिंघवी, पिनाकी अड्डी, देव मुखर्जी, चंदर शेखर आशरी
प्रत्यर्थियों की और से।

न्यायालय का निर्णय न्यायाधिपति एम. वाई. एम्बाल,जे. द्वारा पारित
किया गया था ;

1. अनुमति दी गई।

2. यह अपील विशेष अनुमति द्वारा कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा
सी.ओ. संख्या 914 में पारित आदेश दिनांक 27.3.2014 का अपीलकर्तागण
द्वारा दायर आवेदन को खारिज करने और प्रेसीडेंसी स्मॉल कॉसेज
न्यायालय, कलकत्ता, 5 वीं पीठ द्वारा 2008 ई के निष्कासन वाद सं. 49 में
पारित दिनांकित 19.1.2012 और 21.2.2012 के आदेशों को कायम रखने
और पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 की धारा 7 (2)
के तहत पारित आदेश की समीक्षा के लिए आवेदन को अस्वीकार करने के
संदर्भ में दायर की गई है।

3. मामले के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार से हैं।

4. अपीलार्थी नं. 1 के पिता दो मंजिला के मालिक थे जो दक्षिण
कोलकाता में एक पॉश इलाके में इमारत (पार्क स्ट्रीट के पास) केवल
429 / - प्रति माह रुपये के किराए पर लगभग 4650 वर्ग कि. मी. फीट
के क्षेत्र में फैला हुआ। पश्चिम बंगाल के आधिकारिक न्यासी ने अपीलार्थी
संख्या 1 के पक्ष में प्रत्यर्थी की किरायेदारी की पुष्टि की थी और तब से

प्रतिवादी-किरायेदार ने कॉर्पोरेट घराने की इमारत की पूरी पहली मंजिल पर कब्जा कर लिया है।

5. यह अपीलार्थियों का मामला है कि प्रत्यर्थी ने अपीलार्थियों (मालिक-मकान मालिक) को मुकदमेबाजी की एक श्रृंखला में उलझा दिया। इसने पहले लॉन पर अतिक्रमण करने की कोशिश की थी जिसके परिणामस्वरूप मुकदमेबाजी हुई जो इस न्यायालय के समक्ष भी आई।

6. अपीलार्थी-वादी ने प्रत्यर्थी के खिलाफ परिसर के संबंध में भुगतान में चूक और व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर निष्कासन के लिए प्रेसीडेंसी स्मॉल कॉसेज कोर्ट, कलकत्ता के समक्ष मुकदमा दायर किया। मुकदमा प्रत्यर्थी द्वारा लड़ा गया था, जिसके द्वारा उपस्थिति के बाद दो आवेदन दायर किए गए, एक धारा 7(1) के तहत और दूसरा पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 की धारा 7(2) के तहत, (इसके बाद '1997 अधिनियम' के रूप में संदर्भित)। 11.4.2008 को 1997 के अधिनियम की धारा 7 (1) के तहत आवेदन को स्वीकार कर प्रतिवादी-प्रत्यर्थी को आवेदन में चाही गई बकाया राशि जमा करने की और उसके बाद महीने का किराया कानून के अनुसार न्यायालय में एक महीने तक निर्धारित तिथि के भीतर जमा करवाने की अनुमति दी गई। न्यायालय द्वारा 1997 के अधिनियम की धारा 7 (1) के तहत पारित आदेश के बावजूद भी प्रत्यर्थी द्वारा किराया देने में चूक होती रही।

7. अपीलार्थी का अगला मामला यह है कि विचारण न्यायालय के सामने मासिक किराया जमा करने के बजाय, किरायेदार ने मासिक किराया किराया नियंत्रक के सामने 17.6.2010 को जमा किया था और प्रत्यर्थी-किरायेदार ने विचारण न्यायालय के समक्ष अप्रैल, 2008 से मार्च, 2010 तक के किराए के साथ-साथ वर्तमान किराया जमा करने की अनुमति मांगने हेतु अन्तर्गत धारा 151 सिविल प्रक्रिया संहिता आवेदन दायर किया था। विचारण न्यायालय द्वारा वह आवेदन खारिज कर दिया गया था। उक्त आदेश से व्यथित, प्रत्यर्थी ने फिर उच्च न्यायालय के समक्ष एक पुनरीक्षण याचिका 2010 का सी. ओ. No.2964 दायर की जिसे आदेश दिनांकित 5.1.2011 द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था जिस में अभिनिर्धारित किया गया कि किरायेदार किराया अधिनियम की धारा 7 (1) के निर्देश का पालन करने के लिए बाध्य था। 26.8.2011 को प्रत्यर्थी द्वारा विचारण न्यायालय के समक्ष किराया का बकाया जमा करने की अनुमति मांगने वाले आवेदन पत्र अन्तर्गत धारा 151 सीपीसी को भी खारिज कर दिया गया था।

8. यहाँ यह उल्लेख करने योग्य है कि प्रत्यर्थी ने उच्च न्यायालय के दिनांकित 5.1.2011 के आदेश को समीक्षा के माध्यम से चुनौती दी गई जो उच्च न्यायालय द्वारा गुण और देरी के आधार पर खारिज कर दी गई। इसके बाद, प्रतिवादी संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत ज़रिए अनुमति याचिका एसएलपी (सिविल) संख्या 20181-82/2013 उच्चतम न्यायालय

गया, जो 29.7.2013 को खारिज कर दी गई थी जिस में सीएलपी याचिकाकर्ता को विचारण न्यायालय जहां प्रकरण लंबित है, उसके समक्ष दोष सहित याचिकर्ता के विरुद्ध सभी प्रश्न उठाने की स्वतंत्रता दी गई ताकि यह विचार किया जा सके कि क्या पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 की धारा 7 के तहत निर्धारित शर्त को पूरा करने के लिए साद्भाविक माना जा सकता है।

9. धारा 7(1) के तहत आवेदन का निस्तारण करने के बाद, विचारण न्यायाधीश ने धारा 7 (2), 1997 अधिनियम के तहत आवेदन का निस्तारण 19.1.2012 को प्रत्यर्थी/किरायदार को तीस दिनों के भीतर Rs.91,419/- की राशि जमा करने का निर्देश देकर किया। हालाँकि, वादी-अपीलकर्ताओं ने सर्वोच्च न्यायालय में आदेश दिनांकित 19.1.2012 को खारिज करने का प्रार्थना पत्र दायर किया। यह प्रार्थना पत्र इस आधार पर खारिज कर दिया गया के विचारण न्यायालय के पास स्वयं के आदेश की समीक्षा तथा तदनुसार तनकी विरचित करने के लिए अगली तारीख पेशी तह करने की शक्ति नहीं थी।

10. इसलिए असंतुष्ट अपीलकर्ताओं ने आदेश दिनांकित 19.1.2012 और 21.2.2012 के विरुद्ध सिविल पुनरीक्षण याचिका 2012 की सी. ओ. No.914 दर्ज की, जिसके द्वारा प्रेसीडेंसी लघु कारण न्यायालय ने प्रत्यर्थी किरायेदार के आवेदन, अधिनियम की धारा 7 (2) के तहत आवेदन की

अनुमति दी थी, जिससे अपीलार्थियों का धारा 7 (3) के तहत अनुतोष निष्फल हो गया था। हालांकि, इस पुनरीक्षण याचिका को उच्च न्यायालय द्वारा विवादित आदेश के ज़रिए खारिज कर दिया गया था। अतः वर्तमान में अपीलार्थियों द्वारा विशेष अनुमति द्वारा अपील दायर की गई है।

11. सुना गया। श्री पी. पी. राव, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता अपीलार्थियों की ओर से और डॉ. ए. एम. सिंघवी, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित।

12. समस्त तथ्यों और आदेशों का और समय समय पर विचारण न्यायालय द्वारा अधिनियम की धारा 7 (1) और 7 (2) के तहत पारित आदेशों और उच्च न्यायालय द्वारा समीक्षा आवेदन के तहत पारित आदेशों और इस न्यायालय द्वारा विशेष अनुमति याचिका में पारित आदेश का वर्णन करने के बाद, श्री पी. पी. राव, उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता (अपीलार्थियों के लिए), ने तर्क दिया कि चूंकि प्रतिवादी-किरायेदार अधिनियम की धारा 7 (1) और 7 (2) में निहित वैधानिक प्रावधानों का पालन करने में विफल रहा, उच्च न्यायालय ने यह विवादित आदेश पारित कर कि उपरोक्त अधिनियम की पालना हुई है, विधि की गंभीर त्रुटि कारीत की है और प्रस्तुत किया कि वैधानिक प्रावधानों के अनुसार सख्त अनुपालन के अभाव में, किरायेदार को चूककर्ता माना जाएगा। इस प्रस्ताव पर, विद्वान वकील ने निम्नलिखित निर्णयों पर भरोसा किया ई.

पलानीसामी बनाम पलानीसामी (मृत) के मामले और अन्य, (2003) 1 एस. सी. सी. 123, आत्मा राम बनाम शकुंतला रानी (2005) 7 एस. सी. सी. 211, सरला गोयल और अन्य बनाम किशन चंद, (2009) 7 एस. सी. सी. 658, बलवंत सिंह और अन्य बनाम आनंद कुमार शर्मा और अन्य, (2003) 3 एस. सी. सी. 433 और सुप्रीम न्यायालय बार एसोसिएशन बनाम यूनियन ऑफ़ इंडिया और अन्य, (1998) 4 एस. सी. सी. 409।

13. डॉ. ए. एम. सिंघवी ने, (वरिष्ठ अधिवक्ता प्रत्यर्थी के लिए), दूसरी ओर प्रस्तुत किया कि एक वास्तव में प्रत्यर्थी/किरायेदार द्वारा किराया जमा करने में कोई चूक नहीं की गई है। उपस्थिति के पहले दिन, प्रत्यर्थी ने इस अनुमति के लिए कि प्रतिवादी/किरायेदार को किराया नियंत्रक के पास किराया जमा करने की निर्देश की मांग करते हुए एक आवेदन दायर किया। उक्त आवेदन की अनुमति दिनांक 11.4.2008 के आदेश द्वारा दी गई थी। विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी-किरायेदार ने पूरा किराया जमा कर दिया और बिना किसी विरोध या आपत्ति के लगातार 2010 तक का किराया जमा कर रहा था। विद्वान अधिवक्ता ने स्वीकार किया कि संशोधन के आधार पर, जो 1.6.2006 से प्रभावी हुआ था, कि "किराया नियंत्रक" शब्द को "सिविल जज" शब्द से प्रतिस्थापित किया गया है। इस साद्धाविक विश्वास के साथ कि किराया किराया नियंत्रक के पास जमा करना था, प्रत्यर्थी-किरायेदार ने लगातार वही जमा किया।

14. पविद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, डॉ. सिंघवी ने आगे तर्क दिया कि अधिनियम की धारा 7 (3) के तहत आवेदन पत्र लंबित है जिसमें अधिनियम की धारा 7 (2) के प्रावधानों की गैर अनुपालन के लिए प्रतिवादी का बचाव बंद करने की प्रार्थन की है। विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि किराया नियंत्रण अधिनियम एक लाभकारी कानून है और न्यायालय ने किरायेदार को संरक्षण देने के विधायिका के इरादे को ध्यान में रखते हुए प्रावधानों की व्याख्या की है। इसके संदर्भ में विद्वान अधिवक्ता ने निम्नलिखित निर्णयों पर निर्भरता व्यक्त की है: मंगत राय और अन्य बनाम किदार नाथ और अन्य (1981) 1 एस. सी. आर. 476, पुष्पा देवी और अन्य बनाम मिलखी रामदास बनाम दलपतराम इच्छाराम उर्फ बृजराम और अन्य, (1974) 1 एससीसी 242 और नागिंदास रामदास बनाम दलपतराम इच्छाराम उर्फ ब्रिजराम और ओआरएस (1974) 1 एससीसी 242: 1974 (2) एससीआर 544। अंत में डॉ. सिंघवी ने कहा कि पहले जब मामला विशेष अनुमति याचिका के माध्यम से इस न्यायालय में आया, तब इस न्यायालय ने इसे 29.7.2013 को इस अवलोकन के साथ खारिज कर दिया कि विचारण न्यायालय किरायेदार की किराया जामा करवाने की साद्भाविकता पर विचार करेगा।

15. विद्वान अधिवक्ता द्वारा की गई प्रस्तुतियों का मूल्यांकन करने से पहले, हम यहाँ पश्चिम बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1997 की धारा 7 को उद्धृत करना चाहेंगे:

"7. जब किसी किरायेदार को निष्कासन के खिलाफ सुरक्षा का लाभ मिल सकता है-

(1)(ए) धारा 6 में निर्दिष्ट किसी भी आधार पर मकान मालिक द्वारा बेदखली के लिए मुकदमा दायर किए जाने पर, किरायेदार, इस धारा की उपधारा (2) के प्रावधानों के अधीन, मकान मालिक को भुगतान करेगा या सिविल न्यायाधीश के पास किराये की सभी बकाया राशि जमा करें, जिसकी गणना उस दर पर की गई थी जिस पर अंतिम बार भुगतान किया गया था और उस महीने के अंत तक जिसमें भुगतान किया गया था, अक्सर प्रतिशत प्रति वर्ष की दर पर ब्याज के साथ।

(बी) ऐसा भुगतान या जमा किरायेदार पर समन की तामील के एक महीने के भीतर किया जाएगा या, जहां वह '[मुकदमे] में समन तामील किए बिना उपस्थित होता है, उसकी उपस्थिति के एक महीने के भीतर किया जाएगा।

(सी) इसके बाद किरायेदार मकान मालिक या सिविल न्यायाधीश के पास महीने दर महीने प्रत्येक अगले महीने की 15 तारीख तक भुगतान, किराए की समतुल्य राशि की दर पर किराया जमा करवाता रहेगा।

(2) यदि उपधारा (1) में निर्दिष्ट किसी मुकदमे में कोई, यदि किरायेदार द्वारा देय किराए की राशि के संबंध में विवाद है, तो किरायेदार को उस उप-धारा में निर्दिष्ट समय के भीतर, एक आवेदन के साथ सिविल न्यायाधीश के पास देय राशि जमा करनी होगी, देय भुगतान के निर्धारण के लिए। आवेदन प्राप्त होने पर, सिविल न्यायाधीश, इसे ध्यान में रखते हुए वह दर जिस पर अंतिम बार किराया चुकाया गया था और वह अवधि जिसके लिए किरायेदार द्वारा डिफॉल्ट किया गया हो, एक वर्ष से अधिक की अवधि के भीतर यथाशीघ्र करें, किरायेदार से देय राशि, यदि कोई हो, को निर्दिष्ट करने वाला आदेश, और उसके बाद, किरायेदार, ऐसे आदेश की तारीख के एक महीने के भीतर, मकान मालिक को आदेश में निर्दिष्ट राशि का भुगतान करेगा:

बशर्ते कि मामले की परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, सिविल न्यायाधीश द्वारा समय का विस्तार केवल एक बार दिया जा सकता है और ऐसे विस्तार की अवधि दो महीने से अधिक नहीं होगी।

(3) यदि किरायेदार किसी भी राशि को जमा करने या भुगतान करने में विफल रहता है, उप-धारा (1) या उप-धारा

(2) में निर्दिष्ट समय के भीतर या ऐसे विस्तारित समय के भीतर जो दिया जा सकता है, सिविल न्यायाधीश कब्जे की डिलीवरी के खिलाफ बचाव का आदेश देगा और प्रकरण की सुनवाई के साथ आगे बढ़ेगा।

(4) यदि किरायेदार उप-धारा (1) या उप-धारा (2) द्वारा अपेक्षित के अनुसार जमा या भुगतान करता है, तो डिलीवरी का कोई आदेश नहीं होगा किरायेदार द्वारा किराए के भुगतान में चूक के आधार पर मकान मालिक को परिसर का कब्जा सिविल न्यायाधीश द्वारा किया जाएगा, लेकिन वह ऐसी लागत की अनुमति दे सकता है जैसा कि वह मकान मालिक के अनुसार उचित समझे:

बशर्ते कि किरायेदार इस उप-धारा के तहत किसी भी राहत का हकदार नहीं होगा, यदि उसने एक बार ऐसी राहत प्राप्त कर ली हो परिसर के संबंध में, वह बारह जी महीनों की अवधि के भीतर चार महीने के लिए या लगातार तीन किराये की अवधि के लिए किराए के भुगतान में चूक करता है जहां किराया मासिक देय नहीं है।"

16. अधिनियम की धारा 6 में किरायेदार को बेदखली से सुरक्षित रखने का प्रावधान है। धारा 6 में यह प्रावधान है कि एक किरायेदार को

तब तक बेदखल नहीं किया जाएगा जब तक कि किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए आदेश या डिक्री मकान मालिक के पक्ष में नहीं किया जाता और इस आधार पर कि किरायेदार ने बारह महीने की अवधि के भीतर तीन महीने में किराए का भुगतान करने में चूक की है, या तीन किराये की अवधि के लिए तीन साल की अवधि के भीतर जहां किराया मासिक तौर पर देय नहीं है। धारा 7, जैसा कि ऊपर उद्धृत किया गया है, किरायेदार को बेदखली से सुरक्षा प्रदान करता है, अगर दोष की सूरत में यदि किरायेदार ने न्यायालय की मकान मालिक द्वारा निष्कासन हेतु दर्ज कार्यवाही में पारित आदेश और निर्देश का पालन किया है। बेदखली के खिलाफ सुरक्षा का लाभ प्राप्त करने के लिए, किरायेदार को आवेदन के जरिए सिविल न्यायाधीश के समक्ष समन की तामील से एक महीने के भीतर अधिनियम की धारा 7 (1) के अनुसार समस्त बकाया किराया राशि ब्याज सहित जमा करवानी होगी।

17. धारा 7 की उप-धारा (1) में "नियंत्रक" शब्द पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी (संशोधन) अधिनियम, 2005 जो 1.6.2006 से प्रभाव में आया था, द्वारा "सिविल जज" शब्द द्वारा प्रतिस्थापित किया गया था।

18. जैसा कि ऊपर देखा गया है, प्रत्यर्थी ने दो आवेदन पत्र, एक धारा 7 (1) के तहत और दूसरा धारा 7(2), पश्चिम बंगाल परिसर

किरायेदारी अधिनियम, 1997 के तहत दायर किए हैं। धारा 7 (1) के तहत किए आवेदन के ज़रिए अपीलार्थी ने निम्नलिखित प्रार्थना की है:

"12. यह आवेदन पत्र साझाविक है और न्याय हित में दायर किया गया है।

इसलिए आपका याचिकाकर्ता अत्यंत विनम्रता से प्रार्थना करता है कि प्रतिवादी को, मार्च 2008 के महीने के लिए वर्तमान मासिक किराया और उसके बाद के महीनों में प्रतिवादी द्वारा देने वाला किराया, विद्वान किराया नियंत्रक, कलकत्ता के कार्यालय में जमा करवाने की अनुमति दें और इसके अलावा प्रतिवादी को 23 वर्षों का 10 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ, बकाया किराया होने के रूप में Rs.27,500/-, इस विद्वान न्यायालय में जमा करने की अनुमति दें और साथ ही माननीय न्यायाधीश उनके अनुसार उचित आदेश पारित करें।"

19. न्यायालय द्वारा 11.4.2008 को उक्त आवेदन अन्तर्गत धारा 7 (1) को स्वीकार कर प्रत्यर्थी-किरायेदार को याचिका में अनुरोध के अनुसार किराया जमा करने की अनुमति दे दी गई थी। आदेश दिनांकित 11.4.2008 पुनः प्रस्तुत किया गया है:

"प्रतिवादी ने आज दो याचिकाओं अन्तर्गत W.B.P.T की धारा 7(1) और 7(2) के साथ एक याचिका तथाकथित आधारों एवं वकालतनामा के आधार पर दायर की। इन्हें अभिलेख के साथ रखा जाये।

यह प्रकरण अभिलेख आज पेश किया गया है। विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादी के लिए उपस्थित है। याचिका अन्तर्गत धारा 7 (1) सुनवाई के लिए रखी गई। याचिका का अवलोकन किया। सुना गया। न्यायालय द्वारा स्वीकार की गई।

प्रतिवादी को याचिका अन्तर्गत धारा 7 (1) में चाहे गये अनुरोध के अनुसार, पक्षकार के अधिकारों एवं तर्क के पूर्वाग्रह के बिना, पक्षकार के जोखिम और जिम्मेदारी के ऊपर, किराया जमा करने की अनुमति है और उसके बाद महीने दर महीने कानून के अनुसार तय की गई त्सारिख के भीतर।

याचिका अंतर्गत धारा 7(2) अद्यतित की जाए। इसी बीच, एक प्रति हमारी सेवा में प्रेषित की जाए।"

20. आदेश दिनांकित 11.4.2008 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि न्यायालय ने किरायेदार को, दिनांक 1.6.2006 लागू होने वाले संशोधन के

अनुसार किराया की राशि, सिविल न्यायाधीश के समक्ष जमा करने की बजाय याचिका में किए गए अनुरोध के अनुसार जमा करने की अनुमति दे दी। परिणामस्वरूप, प्रतिवादी/किरायेदार ने अधिनियम की धारा 7 (1) की आवश्यकता के अनुसार 30 दिनों के भीतर किराया जमा कर दिया, लेकिन उक्त जमा किराया नियंत्रक के समक्ष किया गया था।

21. मुकदमा लंबित रहा और इस बीच, अपीलार्थी ने उक्त अधिनियम की धारा 7 (3) के तहत प्रतिवादी के बचाव को, किराया जमा नहीं कराने के आधार पर, बंद करने के लिए आवेदन दायर किया। उक्त आवेदन अभी सुनवाई के लिए लंबित है। इस बीच, ट्रायल न्यायाधीश ने अधिनियम की धारा 7 (2) के तहत प्रत्यार्थी द्वारा दायर आवेदन को सुनवाई के लिए रखा। आवेदन का निस्तारण दिनांक 19.1.2012 को किया गया था।

22. विचारण न्यायालय ने यह निर्धारित किया कि प्रत्यार्थी ने विचारण न्यायालय के समक्ष किराया जमा ना करवा कर अधिनियम की धारा 7 (1) में परिकल्पित अनिवार्य प्रावधानों का पालन नहीं किया है और इसके बजाय किराया किराया नियंत्रक के समक्ष जमा करते रहे। इसलिए, विचारण न्यायालय ने आदेश दिनांकित 19.1.2012 द्वारा प्रत्यार्थी-किरायेदार को रुपये. 1,18,919/-, Rs.27,500/- काटने के बाद, जो उक्त आदेश से एक महीने के भीतर पहले ही जमा किए जा चुके थे, जमा करने का निर्देश दिया।

23. ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलकर्ताओं-मकान मालिकों ने आदेश दिनांकित 19.1.2012 की समक्ष हेतु एक आवेदन पत्र दायर किया। निचली न्यायालय ने उक्त आवेदन पर विचार किया और अंत में 21.2.2012 को निम्नलिखित आदेश पारित करके खारिज कर दिया:

"दोनों पक्ष अपने अधिवक्ताओं के माध्यम से उपस्थित हैं।

याचिका दिनांकित 01.2.12 वादी द्वारा दायर याचिका को सुनवाई के लिए लिया जाता है।

दोनों पक्षों को सुना। वादी द्वारा दायर याचिका का अवलोकन किया।

दोनों पक्षों की दलीलों पर विचार करना और केस रिकॉर्ड के साथ-साथ ऑर्डर दिनांकित 19.01.12 को देखने के बाद, मेरे द्वारा यह पाया जाता है कि वादी ने अपनी याचिका के माध्यम से इस न्यायलय द्वारा पारित आदेश दिनांकित 19.01.12 को रद्द करने/रद्द करने के लिए प्रार्थना की है। याचिकाकर्ताओं ने प्रतिवादियों द्वारा दायर W.B.P.T अधिनियम की धारा 7 (2) के तहत आवेदन को भी खारिज करने के लिए प्रार्थना की।

उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, ऐसा प्रतीत होता है कि प्रतिवादी द्वारा इस न्यायालय के

समक्ष दायर W.B.P.T अधिनियम की धारा 7 (2) के तहत आवेदन का निपटारा दोनों पक्षों की उपस्थित और विवादित सुनवाई पर किया गया था। तदनुसार, वादिगण की प्रार्थना किसी भी योग्यता से रहित है। इसके अलावा इस न्यायालय के पास अपने आदेश की समीक्षा करने का कोई क्षेत्राधिकार नहीं है।

इसलिए, 01.02.12 को वादी द्वारा दायर याचिका गुणवगुण पर खारिज की जाती है। प्रतिवादी ने आदेश दिनांकित 19.01.12 का पालन किया है और राशि जमा की। चालान की प्रतिलिपि इस अभिलेख के साथ रखें।

तनकी विरचित करने हेतु दिनांक 20.04.12 निर्धारित करें।”

24. इन दो आदेश दिनांकित 19.01.2012 और 21.2.2012 हैं, जिन्हें अपीलकर्तागण/ मकान मालिक द्वारा कलकत्ता उच्च न्यायालय के समक्ष सिविल पुनरीक्षण याचिका दायर चुनौती दी गई थी। उच्च न्यायालय ने इसके बाद उल्लिखित तथ्यों सहित सभी तथ्यों को ध्यान में रखते हुए इसके ऊपर यह अभिनिर्धारित करते हुए पुनरीक्षण याचिका को खारिज कर दिया गया कि इसके अंतर्गत:

"यह स्थिति होने के कारण, मेरे विचार में, प्रतिवादी ने 1997 के अधिनियम की धारा 7 (2) के तहत आवेदन पत्र

पर पारित आदेशों का पालन किया है। इसका उल्लेख यहाँ किया जा सकता है कि 1997 की धारा 7 (2) के तहत उक्त आवेदन का निस्तारण प्रतियोगिताओं पर किया गया और फिर प्रतिवादी/किरायेदार/विरोधी पक्ष ने आदेशों का पालन किया है। इन परिस्थितियों में, मेरे विचार से, विद्वत विचारण न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.01.2012, माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के विपरीत नहीं कहा जा सकता, बल्कि विद्वान विचारण न्यायाधीश द्वारा, मेरे विचार में, उक्त आवेदन का निस्तारण विधि के अनुसार किया है।

जहाँ तक आक्षेपित आदेशों का प्रश्न है, यद्यपि 1997 अधिनियम की धारा 7 (1) के तहत आवेदन का निस्तारण करने के बाद, प्रतिवादी/किरायेदार अनुपालन आदेशों की अनुपालन करने में करने में सक्षम नहीं था, फिर भी, यदि 1997 के अधिनियम की धारा 7 (2) के तहत आवेदन के निस्तारण से पहले की मध्यवर्ती अवधि के संबंध में कोई डिफॉल्ट है, तो मेरे विचार में, न्यायालय भुगतान किए जाने वाले किराए के बकाया की गणना का उचित आदेश पारित करने के लिए स्वतंत्र है। इस तरह का उपाय विद्वत विचारण न्यायाधीश

द्वारा पारित आदेश दिनांकित 19.01.2012 करके अपनाया गया है। उक्त आदेश दिनांकित 19.01.2012 की, पहले से ही, प्रतिवादी/किरायेदार/विरोधी पक्ष द्वारा न्यायालय के निर्देश दिनांक 07.02.2012 के अनुसार निस्तारण की तारीख से 30 दिनों के भीतर राशि जमा करवा कर, अनुपालना कर दी गई थी। मेरे विचार में, समीक्षा के लिए दिनांकित 21.2.2012 आदेश पारित करते समय, विद्वत विचारण न्यायाधीश के पास इसके अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं था उक्त आवेदन को खारिज कर दें, हालांकि उन्होंने एक अलग आधार लिया है कि उसके पास स्वयं के आदेश की समीक्षा करने की कोई शक्ति नहीं है।”

25. यहाँ यह उल्लेख करने योग्य है कि किरायेदार ने विचारण न्यायालय के निष्कर्ष कि चूँकि प्रत्यर्थी-किरायेदार ने किराया विचारण न्यायालय के समक्ष जमा करने की बजाय किराया नियंत्रक के पास जमा करवाया, इससे प्रत्यर्थी-किरायेदार अधिनियम की धारा 7 (1) के तहत एक चूककर्ता बन गया, के विरुद्ध किरायेदार ने समीक्षा याचिका सी. पी. सी. की धारा 151 के तहत दायर की। उक्त आवेदन खारिज कर दिया गया था और उक्त आदेश के खिलाफ दायर पुनरीक्षण याचिका भी थी उच्च न्यायालय ने खारिज कर दी। उच्च न्यायालय में प्रत्यर्थी द्वारा दायर समीक्षा याचिका को आदेश दिनांकित 14.2.2013 द्वारा खारिज कर दिया

गया था। इसके बाद प्रत्यर्थी ने आदेश दिनांकित 14.2.2013 के विरुद्ध इस न्यायालय में विशेष अनुमति याचिका दायर की। उक्त विशेष अनुमति याचिका पर 29.7.2013 को विचार किया गया था और इस अवलोकन के साथ खारिज कर दिया गया था कि याचिकाकर्ता(प्रतिवादी-किरायेदार) क्या कथित दोष साद्भाविक है, के संबंध में न्यायालय के समक्ष समस्त प्रश्न उठाने के लिए स्वतंत्र है। इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.7.2013 का उल्लेख नीचे किया गया है:

"हम इन विशेष अनुमति याचिकाओं को सुनने का कोई आधार नहीं देखते हैं। विशेष अनुमति याचिकाएँ खारिज की जाती हैं।

हालांकि, हम यह याचिकाकर्ता पर छोड़ते हैं कि वह सभी मुद्दों को विचारण न्यायालय के समक्ष उसके खिलाफ कथित दोष सहित समस्त प्रश्नों को उठाए ताकि यह विचार किया जा सके कि उक्त दोष, पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम,1997 की धारा 7 में निर्धारित शर्तों को पूरा करने के लिए, साद्भाविक माना जा सकता है।"

26. जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, हस्तगत विशेष अनुमति से की गई अपील, विचारण न्यायालय द्वारा अपीलार्थी-मकान मालिकों की समीक्षा याचिका को खारिज कर यह निर्धारित करते हुए कि प्रत्यर्थी-किरायेदार ने

अधिनियम की धारा 7 (2) के तहत आवेदन पर पारित आदेश की पालना की है, के विरुद्ध की गई है।

27. हमने, इन सभी तथ्यों को और लघु कारण न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के अनुक्रम को देखते हुए, पक्षकारों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील द्वारा प्रस्तुत इस न्यायालय द्वारा निर्दिष्ट निर्णयों का सावधानीपूर्वक विश्लेषण किया है।

28. निर्विवाद रूप से किराया नियंत्रण अधिनियम, विभिन्न राज्यों, में किरायेदारों को एक सक्षम न्यायालय से इन अधिनियमों में प्रदत्त एक या अधिक आधारों पर डिक्री या आदेश प्राप्त किए बिना अवैध निष्कासन से बचाने के उद्देश्य लागू किए गए हैं। साथ ही, यह अच्छी तरह से स्थापित है कि किराया नियंत्रण अधिनियमों के माध्यम से किरायेदारों को प्रदान किया गये लाभों का उपभोग वैधानिक प्रावधानों के सख्त अनुपालन के बाद ही किया जा सकता है।

29. श्री राव, विद्वान वरिष्ठ वकील ने अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित होकर मुख्य रूप से तर्क दिया कि 1997 के अधिनियम की धारा 7 (1) का किरायेदार द्वारा उक्त प्रावधान के अनुसार एक निश्चित समय के भीतर पूरा किराया जमा करवा कर सख्ती से पालन किया जाना चाहिए। लेकिन इस मामले में कोई विवाद नहीं है कि प्रत्यर्थी-किरायेदार ने अधिनियम की धारा 7 (1) की आवश्यकतानुसार किराया सिविल

न्यायाधीश के समक्ष जमा करने के बजाय किराया नियंत्रक को जमा करवाया। इस तरह किरायेदार द्वारा 1.6.2006 के बाद लागू होने वाले संशोधनों के अनुसार किराया सिविल न्यायाधीश के बजाय किराया नियंत्रक के पास जमा करवाना, यह या तो जानबूझकर किया गया था या एक वास्तविक गलती थी। यह कारण हो सकता है, कि इस न्यायालय ने पहले की गई विशेष अनुमति याचिका में इस प्रकार से अवलोकन दिया है कि प्रत्यर्थी-किरायेदार न्यायालय को संतुष्ट कर सकता है कि ऐसी राशि जमा करवाने का कृत्य साद्भाविक था।

30. हमने हस्तगत मामले पर अपना ध्यान केंद्रित किया है और उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित आदेश जिस में स्मॉल कॉसेज न्यायालय के 19.1.2012 और 21.2.2012 आदेशों को मान्यता दी गई है, उन में हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। हम भी इस न्यायालय द्वारा, किरायेदार को यह संतुष्ट करने की स्वतंत्रता देकर कि ऐसी जमा राशि सिविल न्यायाधीश के बजाय किराया नियंत्रक के साथ सही था, के संबंध में पारित आदेश को ध्यान में रखते हुए समान राय रखते हैं कि उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित आदेश इस प्रकार पूरी तरह से है न्यायसंगत है।

31. उपरोक्त कारणों के आधार पर हम इसमें कोई योग्यता नहीं पाते हैं, यह अपील तदनुसार खारिज की जाती है।

(अपील खारिज कर दी गई)

"यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' के जरिए अनुवादक न्यायिक अधिकारी ज्योत्सना मीना (आर.जे.एस.) की सहायता से किया गया है।

अस्वीकरण : यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।"