

समक्ष: आर मित्तल, डी सहगल माननीय न्यायमूर्ति

पंजीकृत फर्म मैसर्स भगवान सिंह एंड कंपनी, याचिकाकर्ता

बनाम

सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया, प्रतिवादी

2 नवंबर, 1987

समतुल्य उद्धरण: एआईआर 1989 पीएच 9

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम (1973 का XI) - धारा 4(2)(बी) - उचित किराए का निर्धारण - पट्टे की अवधि की समाप्ति के बाद किरायेदार का कब्जा - मूल अनुबंध की शर्तें - क्या बाद में पार्टियों को बाध्य करना जारी रहेगा किरायेदारी की अवधि की समाप्ति - पुरानी शर्तों के तहत पार्टियों द्वारा तय किया गया किराया - सहमत किराया क्या है - उचित किराया - क्या ऐसे सहमत किराए के आधार पर निर्धारित किया जाना है अभिनिर्धारित किया गया निहितार्थ यह है कि पार्टियों के बीच सहमत किरायेदारी के नियम और शर्तें जो अधिनियम के प्रावधानों के खिलाफ नहीं हैं, पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद भी उन पर लागू रहेंगी। इसलिए यह माना जाना चाहिए कि किरायेदारी की अवधि समाप्त होने के बाद भी एक संविदा किरायेदार अपने मकान मालिक के पक्ष में उसके द्वारा निष्पादित किराया विलेख की शर्तों द्वारा शासित होता है

(पैरा 6 और 8)।

अभिनिर्धारित किया गया कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 4 (2) (बी) के तहत उचित किराया निर्धारण के प्रयोजनों के लिए, उन मामलों में जहां पार्टियों के बीच किराए पर सहमति हुई थी, उचित किराया होगा उस किराये के आधार पर निर्धारित किया जाता है जब मकान मालिक और किरायेदार के बीच सहमत किराए की शर्तें किरायेदारी की अवधि की समाप्ति के बाद भी उन पर लागू होती हैं, तो यह माना जाना चाहिए कि जब कोई इमारत ऐसे स्थान पर स्थित है जहां अधिनियम के प्रावधान लागू होते हैं एक विशिष्ट अवधि के लिए किराये पर दिया जाता है, तो किरायेदारी की अवधि की समाप्ति के बाद, पार्टियों द्वारा तय किया गया किराया अधिनियम की धारा 4(2)(बी) के अर्थ के तहत सहमत किराया माना जाता है परिणामस्वरूप, उचित किराया सहमत किराए के आधार पर निर्धारित किया जाएगा।

श्री एस.आर.बंसल, अपीलीय प्राधिकारी (3), कुरूक्षेत्र के न्यायालय के 30 नवंबर, 1984 के आदेश के पुनरीक्षण के लिए धारा 15(v) किराया प्रतिबंध अधिनियम के तहत याचिका। श्रीमती नविता परसून, एचसीएस, किराया नियंत्रक, कैथल ने 25 जनवरी, 1984 को किरायेदारी परिसर का उचित किराया रुपये तय करने की पुष्टि की। आवेदन दाखिल करने की तारीख से 526 रुपये प्रति माह का भुगतान करना होगा।

प्रतिवादी की ओर से सुरिंदर मोहन अरोड़ा, वकील।

निर्णय

आर.एन.मित्तल, ए.सी.जे

1 यह पुनरीक्षण याचिका मकान मालिक द्वारा अपीलीय प्राधिकारी, कुरूक्षेत्र, दिनांक 30 नवंबर, 1984 के निर्णय के विरुद्ध दायर की गई है।

2. संक्षेप में, तथ्य यह है कि मकान मालिक-याचिकाकर्ता ने विवादग्रस्त संपत्ति सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया प्रतिवादी को रुपये की दर पर किराए पर दी थी। किराया नोट, दिनांक 6 सितंबर, 1965 के अनुसार पाँच वर्षों के लिए प्रति माह 350/- रु. बाद में, बैंक ने किराया मई, 1968 से बढ़ाकर रु. 400/- प्रति माह प्रभावी, लेकिन उस समय कोई औपचारिक किराया विलेख निष्पादित नहीं किया गया था। याचिकाकर्ता का आरोप है कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम 1973 की धारा 4(2)(बी) के मद्देनजर (बाद में अधिनियम के रूप में संदर्भित), यह इलाके में समान भवनों के प्रचलित किराए के आधार पर उचित किराया तय करने का हकदार है। नतीजतन, संपत्ति का उचित किराया निर्धारित करने के लिए एक याचिका दायर की गई थी। प्रतिवादी ने याचिका का विरोध किया और अन्य बातों के साथ-साथ अनुरोध किया कि मकान मालिक रुपये की दर से किराया स्वीकार कर रहा था। कई वर्षों के लिए पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद भी 400/- प्रति माह, इसलिए, उचित किराया उक्त किराए के आधार पर तय किया जाना चाहिए, जो कि सहमत किराया है।

3. किराया नियंत्रक ने माना कि रु. 400/- प्रति माह किराया तय किया गया और इसके आधार पर उचित किराया निर्धारित किया गया। तदनुसार, इसने भवन का किराया बढ़ाकर रु। 526/- प्रति माह। याचिकाकर्ता की अपील में विद्वान अपीलीय प्राधिकारी ने किराया नियंत्रक के फैसले की पुष्टि की। यह इस न्यायालय में पुनरीक्षण में आया है।

4. मामला अनुभाग पी. गोयल, जे के समक्ष सूचीबद्ध किया गया था। **कैलाश चंद्र जैन बनाम मूल राज सौधी** में अनुपात को ध्यान में रखते हुए याचिकाकर्ता के विद्वान वकील पुंज एंड हर) ने विद्वान न्यायाधीश के समक्ष तर्क दिया कि पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद, पार्टियों के बीच मूल रूप से तय किया गया किराया धारा 4(2)(बी) के अर्थ के तहत सहमत किराया नहीं कहा जा सकता। विद्वान न्यायाधीश ने उस मामले में व्यक्त किए गए दृष्टिकोण की सत्यता पर संदेह करते हुए मामले को एक डिवीजन बेंच को भेज दिया। इस प्रकार, यह हमारे सामने सूचीबद्ध किया गया है।

5. निर्धारण के लिए एकमात्र प्रश्न यह उठता है कि यदि किसी ऐसे स्थान पर स्थित भवन, जहां अधिनियम के प्रावधान लागू हैं, को एक विशिष्ट अवधि के लिए किराए पर दिया गया था, तो क्या पार्टियों द्वारा निर्धारित किराया अवधि की समाप्ति के बाद दिया जा सकता है? किरायेदारी को धारा 4(2)(बी) के अर्थ में सहमत किराया माना जाएगा। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री आर.एस.मिस्तल द्वारा यह तर्क दिया गया है कि पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद, प्रतिवादी एक वैधानिक किरायेदार बन गया और यह किराया विलेख में निहित नियमों और शर्तों द्वारा शासित होना बंद हो गया। इसलिए, इसके द्वारा भुगतान किया गया किराया सहमत किराया नहीं कहा जा सकता है। अपने तर्क के समर्थन में, उन्होंने कैलाश चंद्र जैन के मामले (सुप्रा) पर भरोसा रखा है।

6. हमने तर्क पर विधिवत विचार किया है, लेकिन हमें उसमें कोई तथ्य नहीं मिला। अधिनियम में कहीं भी 'वैधानिक किरायेदार' शब्द को परिभाषित नहीं किया गया है। हालाँकि, 'किरायेदार'

शब्द को परिभाषित किया गया है और इसका मतलब है कोई भी व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसके खाते पर किसी भवन या किराए की भूमि के लिए किराया देय है और इसमें एक किरायेदार भी शामिल है जो अपनी किरायेदारी की समाप्ति के बाद भी उस पर कब्जा बनाए रखता है। परिभाषा से यह स्पष्ट है कि किरायेदारी की अवधि समाप्त होने के बाद एक किरायेदार किराए के परिसर पर कब्जा जारी रखने का हकदार है। अधिनियम ऐसे व्यक्ति को सुरक्षा प्रदान करता है। इसलिए आम बोलचाल की भाषा में उसे वैधानिक किरायेदार कहा जाता है। अधिनियम इस बारे में मौन है कि उसके द्वारा अपने मकान मालिक के पक्ष में निष्पादित समझौते में शामिल किरायेदारी की शर्तें उस पर लागू होंगी या नहीं। हालाँकि, हमारा मानना है कि निहितार्थ से किरायेदारी के नियम और शर्तें उनके बीच सहमत हैं; जो अधिनियम के प्रावधानों के विरुद्ध नहीं हैं, पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद भी उन पर शासन जारी रहेगा।

7. इस दृष्टिकोण में, हमें *काई खुशरू बेज़ोनजी कैपाडिया बनाम बाई जेरबाई हिरजीभोय वार्डन* से समर्थन मिलता है, जिसमें यह माना गया था कि रेंट नोट की शर्तें पट्टे की अवधि समाप्ति के बाद किरायेदार पर लागू होंगी। मुखर्जी, जे. की प्रासंगिक टिप्पणियाँ, जैसा कि वह उस समय थे, इस प्रकार हैं:

".....जो किरायेदारी किसी पट्टेदार या उसके अधीन पट्टेदार के "कब्जे में रखने" से बनती है, वह कानून में नई किरायेदारी है, भले ही कई शर्तें पुरानी हों इसमें निहितार्थ के आधार पर पट्टे को जारी रखा जा सकता है; और इस बात पर विवाद नहीं किया जा सकता है कि नई किरायेदारी को अस्तित्व में लाने के लिए एक द्विपक्षीय अधिनियम होना चाहिए। धारा 116, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, इस पर विचार करता है कि एक तरफ की पेशकश होनी चाहिए पट्टेदार या उप-पट्टेदार द्वारा उसकी रुचि समाप्त होने के बाद संपत्ति पर कब्जा

जारी रखने के साक्ष्य के रूप में नवीनीकृत या ताजा निधन लेना और दूसरी तरफ किराए की स्वीकृति या अन्यथा व्यक्त मकान मालिक द्वारा कब्जे की इस निरंतरता के लिए एक निश्चित सहमति होनी चाहिए। इस बात पर शायद ही कोई विवाद हो सकता है कि मकान मालिक की सहमति, जो किराए की स्वीकृति पर आधारित है, किराए की स्वीकृति होनी चाहिए और इसे भुगतान करने वाले व्यक्ति द्वारा दिए गए किरायेदारी अधिकार की स्पष्ट मान्यता होनी चाहिए।

8. *दयाल चंद बनाम भारत संघ*³ में इस न्यायालय की एक खंडपीठ ने उपरोक्त दृष्टिकोण के बाद माना कि मूल पट्टे में निर्धारित अवधि की समाप्ति के बाद भी, निहितार्थ से मूल अनुबंध में सन्निहित पट्टे की शर्तें पार्टियों पर लागू होंगी। *उजागर सिंह बनाम प्रेम कुमार*⁴ मामले में अकेले बैठे मेरे सामने एक समान प्रश्न उठा। उस मामले में, सवाल यह था कि क्या किरायेदारी की अवधि समाप्त होने के बाद भुगतान के संबंध में किराया नोट की शर्तें पूरी होंगी? किराया उस किरायेदार पर लागू होगा जो वैधानिक किरायेदार बन गया है। उसमें यह माना गया था कि किराया नोट की सभी शर्तें जो अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करतीं, पट्टे की अवधि की समाप्ति के बाद संविदात्मक किरायेदार पर लागू रहेंगी। *दलीप चंद बनाम राजिंदर सिंह*⁵ में भी यही सवाल उठा। बड़ी संख्या में मामलों को देखने के बाद मेरे द्वारा यह दोहराया गया कि रेंट डीड की शर्तें अधिनियम के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं करती हैं। पट्टे की अवधि की समाप्ति के बाद एक संविदात्मक किरायेदार पर शासन किया जाएगा। प्रासंगिक टिप्पणियाँ इस प्रकार हैं:

"...देखने योग्य मुख्य प्रश्न यह है कि क्या पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद किराया विलेख की शर्तें पार्टियों पर लागू होंगी। इसी तरह का मुद्दा उजागर सिंह के मामले (सुप्रा) में भी उठा

³ 1970 रेन सीआर 205: (एआईआर 1971 पंजाब 23)

⁴ 1986 (1) 89 पन एलआर 509

⁵ (1986) 2 रेंट एलआर 420

था, जिसका निर्णय मेरे द्वारा किया गया था। मैं विभिन्न उदाहरणों पर गौर करने के बाद, यह माना गया कि किराया अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करने वाली शर्तों को छोड़कर, किरायेदारों पर लागू किराया नोट की सभी शर्तें वैधानिक किरायेदारों पर लागू रहेंगी। इसी तरह का विचार बॉम्बे की पूर्ण पीठ द्वारा व्यक्त किया गया है रतन लाल चंडी प्रसाद जालान के मामले में उच्च न्यायालय (एआईआर 1986 बीओएम 184) (सुप्रा) के माधव रेड्डी, मुख्य न्यायाधीश ने न्यायालय की ओर से बोलते हुए इस प्रकार कहा:

इसका शुद्ध परिणाम यह है कि संविदा किरायेदारों को दो श्रेणियों में विभाजित किया जाएगा:

(क) एक किरायेदार, जो किरायेदारी समझौते के तहत विशेष रूप से अपने हित को उप-पट्टा देने का हकदार है (संक्षेप में, "श्रेणी 'ए' किरायेदार")।

(ख) एक किरायेदार जो किरायेदारी समझौते के तहत विशेष रूप से उप-पट्टा का हकदार नहीं है या जिसका किरायेदारी समझौता इसके बारे में चुप है (संक्षेप में, "श्रेणी 'बी', किरायेदार")।

श्रेणी 'ए' के किरायेदार को अपनी किरायेदारी समाप्त होने के बाद भी उप-पट्टे का अधिकार बना रहेगा। मूल संविदात्मक पट्टे के तहत अधिकार को बॉम्बे रेंट एक्ट द्वारा छीना नहीं गया है। वस्तुतः उस अधिकार को अक्षुण्ण रखा गया है। हालाँकि, श्रेणी 'बी' का किरायेदार अपनी संविदात्मक किरायेदारी की समाप्ति से पहले या बाद में धारा 15 के तहत विशिष्ट रोक के मददेनजर अपने हित को उपकिराए पर नहीं दे सकेगा। 'उपरोक्त मामले में बॉम्बे रेंट, होटल और लॉजिंग हाउस, रेंट कंट्रोल एक्ट, 1947 के प्रावधानों को ध्यान में रखा गया जो कुछ हद तक पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधानों के समान हैं।

"मैं विद्वान पीठ द्वारा व्यक्त किए गए विचार से सम्मानजनक सहमत हूँ... इसलिए, मेरी राय है कि किराया विलेख की शर्तें, जो किराया अधिनियम के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं करती हैं, पट्टे की अवधि की समाप्ति के बाद एक संविदात्मक किरायेदार को नियंत्रित करती हैं। किराया नोट में यह शर्त कि किरायेदार किराए के परिसर को उप-किराए पर दे सकता है, इसे किराया अधिनियम के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं माना जा सकता है क्योंकि

लिखित सहमति के साथ उप-किराए पर देना इसके द्वारा स्वीकार्य है। इसलिए, ए किराया अधिनियम के प्रावधानों द्वारा शासित क्षेत्र के भीतर स्थित किरायेदार परिसर को उप-किराए पर देने के लिए अधिकृत संविदात्मक किरायेदार, मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना पट्टे की अवधि की समाप्ति के बाद इसे उप-किराए पर दे सकता है।"

हम उपर्युक्त टिप्पणियों से सहमत हैं और मानते हैं कि किरायेदारी की अवधि समाप्त होने के बाद भी एक संविदात्मक किरायेदार, अपने मकान मालिक के पक्ष में उसके द्वारा निष्पादित किराया विलेख की शर्तों द्वारा शासित होता है, जो किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं करता है। किराया अधिनियम की धारा 4(2)(बी) में प्रावधान है कि उचित किराया तय करने में, नियंत्रक पहले मूल किराया निर्धारित करेगा जो उस भवन के संबंध में होगा जिसका निर्माण 31 दिसंबर 1961 को या उससे पहले पूरा किया गया था या उक्त तिथि के बाद किराये पर दी गई भूमि, आवेदन की तिथि से पहले मकान मालिक और किरायेदार के बीच किराए पर सहमति हुई थी, या जहां कोई किराए पर सहमति नहीं हुई थी, वहां मूल किराया प्रचलित किराए के आधार पर निर्धारित किया जाएगा। आवेदन की तिथि पर समान भवन या किराए की भूमि के लिए स्थान। उपरोक्त प्रावधान से, यह स्पष्ट है कि यदि पार्टियों के बीच किराए पर सहमति होती है, तो उचित किराया उस किराए के आधार पर निर्धारित किया जाएगा। जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, मकान मालिक और किरायेदार के बीच सहमति वाली किरायेदारी की शर्तें किरायेदारी की अवधि समाप्त होने के बाद भी उन पर लागू होती हैं। इसलिए, यदि किसी ऐसे स्थान पर स्थित इमारत जहां अधिनियम के प्रावधान लागू हैं, एक विशिष्ट अवधि के लिए किराए पर दी गई है, तो पार्टियों द्वारा तय किया गया किराया धारा 4(2)(बी) के अर्थ के तहत , किरायेदारी की अवधि समाप्त होने के बाद सहमत किराया माना जाता है

9. अब, मैं श्री मित्तल द्वारा संदर्भित मामलों की ओर ध्यान आकर्षित करता हूं। उनके तर्क को कैलाश चंद्र जैन के मामले (एआईआर 1983 एनओसी 67) (पुंज एंड हर) (सुप्रा) की टिप्पणियों से पूरा समर्थन मिलता है, जिसमें यह माना गया था कि किराया नोट में जिस किराए पर

सहमति व्यक्त की गई है, पार्टियों के बीच, किराया नोट में निर्धारित अवधि की समाप्ति के बाद उसे सहमति वाला नहीं कहा जा सकता है। ऐसे मामले में मकान मालिक आवेदन दाखिल करने की तारीख पर इलाके में समान इमारतों के लिए प्रचलित किराए के आधार पर उचित किराया तय करने का हकदार है। विद्वान एकल न्यायाधीश का बहुत सम्मान करते हुए, हम उपरोक्त टिप्पणियों से सहमत नहीं हैं। नतीजतन, हम इसे खारिज कर देते हैं।

10. इसके बाद उन्होंने *कीरत सिंह बनाम भाई कालू सिंह⁶ शमा चरण बनाम वेद पॉल⁷* और फर्म सरदारी लाल विश्व नाथ बनाम प्रीतम सिंह⁸, एआईआर 1978 एससी 1518 का उल्लेख किया। किरत सिंह के मामले (सुप्रा) में, यह देखा गया कि जहां पट्टा एक निश्चित अवधि के लिए है और किरायेदार उस पर कब्जा कर लेता है, तो किरायेदार एक अतिचारी है और केवल तथ्य यह है कि पट्टा विलेख में एक खंड था जो नुकसान के लिए प्रदान करता था उपयोग और व्यवसाय के लिए बढ़े हुए किराए का मतलब यह नहीं है कि ऐसे मामले में मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता जारी रहेगा। उपरोक्त अवलोकनों से यह स्पष्ट है कि उस मामले के तथ्य भिन्न थे। शमा चरण के मामले (सुप्रा) में, तर्क यह था कि पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद किरायेदार वैधानिक किरायेदार नहीं, बल्कि उस पर कब्जा करने वाला किरायेदार बन जाता है। इस विवाद को खंडपीठ ने निरस्त कर दिया। उस मामले में सवाल भी अलग था। परिणामस्वरूप, उपरोक्त मामलों में विद्वान पीठ की टिप्पणियाँ इस मामले पर लागू नहीं होती हैं। फर्म सरदारी लाल विश्व नाथ के मामले (सुप्रा) में, यह माना गया था कि एक वैधानिक किरायेदार के लिए यह खुला नहीं होगा कि वह किराया अधिनियम के प्रावधानों के तहत उसके खिलाफ लाए गए निष्कासन के मुकदमे में बचाव के माध्यम से आग्रह करे, जिसे स्वीकार कर लिया जाए। किराए की एक नई किरायेदारी बनाई गई जिसे छोड़ने के लिए एक नए नोटिस द्वारा निर्धारित किया जाना था। हमारे विचार से ये टिप्पणियाँ श्री मित्तल के लिए कोई सहायता

⁶ एआईआर 1934 लाहौर 129,

⁷ (1966) 68 पुन एलआर 69

⁸ एआईआर 1978 एससी 1518

की नहीं हैं। वर्तमान मामले में, जैसा कि पहले ही ऊपर देखा जा चुका है, पार्टियों के बीच सहमत किराया किरायेदारी की अवधि की समाप्ति के बाद भी पार्टियों पर शासन करेगा। परिणामस्वरूप, उचित किराया उक्त किराए के आधार पर निर्धारित किया जाएगा। यह विवादित नहीं है कि पार्टियों के बीच सहमत किराया रु 400/- प्रति माह। नीचे के न्यायालयों ने रुपये का निर्धारण किया है। उक्त सहमत किराए के आधार पर उचित किराया 526/- प्रति माह होगा। श्री आर. अनुभाग मित्तल ने अपीलीय प्राधिकारी द्वारा उक्त आंकड़े पर पहुंचने के लिए गणना को चुनौती नहीं दी है। इन परिस्थितियों में, हम नीचे दिए गए प्राधिकारियों के निष्कर्ष की पुष्टि करते हैं कि संपत्ति का उचित किराया रु. 526/- प्रति माह।

11. उपरोक्त कारणों से, हम पुनरीक्षण याचिका में कोई योग्यता नहीं पाते हैं और लागत के बारे में कोई आदेश दिए बिना इसे खारिज कर देते हैं।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

शिवदेव शर्मा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

अम्बाला, हरियाणा

