నివేదించదగినది

భారత అత్యున్నత న్యాయస్థానంలో

పౌర అప్పీల్ అధికార పరిధి

పౌర దరఖాస్తు **No. 2015** లో **1874**

మ్యాన్ సింగ్ **... అప్పీలుదారు**

వర్సెస్

షమీమ్ అహ్మద్ (మరణించిన)

(న్యాయబద్ధ ప్రతినిధుల ద్వారా) **...** ప్రతివాదు**(లు)**

J U D G M E N T

సుధాన్షు దులియా, జె.

1. ఇది ఒక 'చిన్న కారణాల కోర్టు' నుండి అద్దె మరియు తొలగింపు చర్యల నుండి ఉత్పన్నమైన అద్దెదారు యొక్క అప్పీల్. ఖాళీ చేయించాలని ఇంటి యజమాని వేసిన దావాను అనుమతించారు, అద్దెదారు ని జే.ఎస్.సీ.సీ రివిజన్ మరియు రిట్ పిటిషన్ లను వరుసగా కొట్టి వేయబడ్డాయి. ఈ కోర్టు 11.2.2015 న అనుమతి మంజూరు చేసింది మరియు కొన్ని షరతులకు లోబడి, ఆక్షేపించబడిన ఉత్తర్వు పై స్టే విధించింది.

2. ఉత్తరప్రదేశ్ లోని కోట్లా, గంగోహ్-టౌన్, నుకూర్ - తహసీల్, జిల్లా-సహారన్ పూర్ లో ఉన్న ప్రశ్నార్థకమైన ప్రాంగణం ఒక దుకాణం (ఇకపై

“ప్రాంగణం” అని పిలుస్తారు) ప్రస్తుత అప్పీలుదారు కు 06.01.1982 న నెల వారీ అద్దె అయిన రూ. 165/- ప్రతి నెల అద్దెకు ఇవ్వబడింది. ఆ తర్వాత అద్దెను రూ. 195/- ప్రతి నెల మరియు తరువాత 01.01.1990 నుండి రూ. 250/- ప్రతి నెల కు పెంచారు. ఇది ఆమోదించబడిన స్థితి. అయితే, అద్దెను రూ.300/- ప్రతి నెల వరకు పెంచాలని యజమాని చేసిన వాదనను అద్దెదారు తిరస్కరించారని మనం ఇక్కడ నమోదు చేయాలి, అయితే ట్రయల్ కోర్టు మరియు రివిజినల్ కోర్టు పెరిగిన అద్దెపై తమ అభిప్రాయాలను యజమాని కి అనుకూలంగా ఇచ్చాయి.

3. అప్పీలుదారు కేసు ఏమిటంటే, అతను దుకాణంలో అద్దెదారుగా ఉన్నాడు, నెలకు రూ.250/- ప్రతి నెల అద్దెకు. జూన్, 1993 లో, యజమాని అద్దెను స్వీకరించు నిరాకరించారు, అప్పుడు అద్దెదారుడు మనీ ఆర్డర్ ద్వారా చెల్లించిన అద్దెను అంగీకరించడానికి యజమాని నిరాకరించాడు, ఇది తిరస్కరణ యొక్క ఆమోదంతో తిరిగి ఇవ్వబడింది. ఈ పరిస్థితులలో యజమాని అద్దెను తిరస్కరించినప్పుడు, అద్దెదారు అద్దెను సివిల్ జడ్జి (జూనియర్ డివిజన్) కోర్టులో జమ చేయడం ప్రారంభించాడు (ఇకపై దీనిని 'కోర్టు' అని పిలుస్తారు). రూ.750 మొత్తం-ఇది నెలకు రూ.250/- ప్రతి నెల

చొప్పున మే, జూన్ మరియు జూలై నెలలకు అద్దె జమ చేయబడింది, అద్దెదారుచే కోర్టులో జమ చేయడం కొనసాగింది.

4. 05.04.1995 న ఇంటి యజమాని ద్వారా ఒక నోటీసు ఇవ్వబడింది, 10.04.1995 న అద్దెదారుడు/అప్పీలుదారుడు స్వీకరించినట్లు అంగీకరించాడు, దీనిలో యజమాని 1993 మే నుండి అద్దె డిమాండ్ చేశాడు. ఆ నోటీసు వల్ల యజమాని ముందు అద్దె జమ కాలేదు, పర్యవసానంగా, 01.05.1993 నుండి అద్దె బకాయులు ఉన్నాయనే కారణంతో అద్దె బకాయుల మరియు తొలగింపు కోసం యజమాని 1995 నాటి జె.ఎస్.సి.సి దావా నెం.179 ను సహరాన్‌పూర్‌లోని చిన్న వ్యాజ్యాల కోర్టులో దాఖలు చేశాడు. ఇంతకు ముందు దుకాణం యొక్క నెలవారీ అద్దె నెలకు రూ.250/- అయినప్పటికీ తరువాత 1993 సంవత్సరంలో మౌఖిక ఒప్పందం ద్వారా, ప్రతి సంవత్సరం నెలకు రూ.25/- పెంచాలని ఇరు పక్షాల మధ్య అంగీకారం కుదిరిందని, అందువల్ల ఇది 01.05.1993 నుండి నెలకు రూ.275/- మరియు 01.05.1994 నుండి నెలకు రూ.300/- గా మారిందని దావాలో యజమాని ఆరోపించారు. అందువలన, అద్దెదారుడు-అప్పీలుదారు అద్దె చెల్లింపులో వైఫల్యం

అయ్యాడు. ఈ అద్దె చెల్లించనందున ఇప్పటికే జారీ చేసిన నోటీసుపై కౌలుదారీ రద్దు కావొస్తుంది, అందువల్ల ఇంటి యజమాని ఖాళీ చేసే ఉత్తర్వును కోరాడు.

5. నెలకు రూ.25/- అద్దెను వార్షికంగా పెంచడానికి ఇరు పక్షాల మధ్య ఎటువంటి మౌఖిక ఒప్పందం లేదని అప్పీలుదారు తన సమాధానంలో నిరాకరించారు. వాస్తవ మరియు అంగీకరించిన అద్దె

నెలకు రూ.250/-, ఇది మే, 1993 నుండి కోర్టులో సక్రమంగా చెల్లించబడుతోంది మరియు ఆ తరువాత నిరంతరం జమ చేయబడుతుంది మరియు అద్దె చెల్లింపు కోసం అద్దెదారుడు ఏ సమయంలోనూ ఎగవేత దారుడు కాలేదు. ఈ సమయంలో, ప్రస్తుత కేసులో వర్తించే చట్టం యొక్క నిబంధనను ప్రస్తావించడం అవసరం. ఈ క్షేత్రాన్ని నియంత్రించే శాసనం 'ఉత్తర ప్రదేశ్ పట్టణ భవనాల (లీజు, అద్దె మరియు తొలగింపు యొక్క నియంత్రణ) చట్టము, 1972 (ఇకపై దీనిని "1972 యొక్క చట్టము సంఖ్య 13" గా సూచిస్తారు).

6.సెక్షన్ 20 సబ్-సెక్షన్ (2) కింద ఒక భవనం నుండి అద్దెదారుని తొలగించడానికి ఒక

దావా వేయవచ్చు, ఇతర విషయాలతో పాటు, సెక్షన్ 20 *లోని సబ్-సెక్షన్* 2 (ఎ) లో ఇచ్చిన కారణాల ప్రకారం ఈ క్రింద విధంగా ఉంటుంది:

> *"(2) అద్దెదారును తన కౌలుదారీ నిర్ణయించిన తరువాత భవనం నుండి తొలగించడానికి ఒక దావాను ఈ క్రింద ఒకటి లేదా అంతకంటే ఎక్కువ కారణాలపై ఏర్పాటు చేయవచ్చు, అవి:*
>
> *(a) అద్దెదారుడు నాలుగు నెలలకు తక్కువ కాకుండా అద్దె బకాయుల్లో ఉన్నాడని మరియు డిమాండ్ నోటీసు ఇచ్చిన తేదీ నుండి ఒక నెల లోపల యజమానికి చెల్లించడంలో విఫలమయ్యాడని:"*

అందువల్ల అద్దెదారు అద్దె చెల్లించకపోవడం అనే కారణం 'నాలుగు నెలలకు' తక్కువ కాకుండా ఉండాలి మరియు

డిమాండ్ నోటీసు ఇచ్చిన తేదీ నుండి ఒక నెల లోపల యజమానికి చెల్లించలేదు. అంతేకాకుండా, అంతేకాక, ఈ అద్దె చెల్లించనప్పుడు మరియు ఇంటి యజమాని తొలగింపు కోసం దావా వేసినప్పుడు, దావా యొక్క మొదటి విచారణకు ముందు మొత్తం అద్దె మరియు బకాయుల చెల్లింపుల ద్వారా ఈ బాధ్యతను తొలగించడానికి చట్టం

అద్దెదారుకు మరొక అవకాశాన్ని కల్పిస్తుంది. ఇది సెక్షన్ 20 లోని సబ్ సెక్షన్ (4) లో ఉంది, ఇది క్రింద విధంగా ఉంది:

"20(4). సబ్-సెక్షన్ (2) లోని క్లాజ్ (ఎ) లో పేర్కొన్న ప్రాతిపదికన తొలగింపు కోసం ఏదైనా దావాలో, దావా యొక్క మొదటి విచారణలో అద్దెదారు బేషరతుగా చెల్లించినట్లయితే లేదా [యజమానికి చెల్లించిన లేదా కోర్టులో జమ చేయబడిన] భవనం యొక్క ఉపయోగం మరియు ఆక్రమణ కోసం అతని నుండి చెల్లించాల్సిన మొత్తం అద్దె మరియు నష్టాలను (ఉపయోగం మరియు ఆక్రమణ కోసం అలాంటి నష్టాలను అద్దెకు సమాన రేటుతో లెక్కిస్తారు), దానిపై సంవత్సరానికి తొమ్మిది శాతం చొప్పున వడ్డీ మరియు దానికి సంబంధించి దావా యొక్క యజమాని ఖర్చుతో పాటు, సెక్షన్ 30 యొక్క సబ్-సెక్షన్ (1) కింద అద్దెదారు ఇప్పటికే జమ చేసిన ఏదైనా మొత్తాన్ని తీసివేసిన తరువాత, కోర్టు, భూమిపై తొలగింపు కోసం డిక్రీని ఆమోదించడానికి బదులుగా, ఒక ఉత్తర్వును జారీ చేయవచ్చు:

అయితే, ఈ ఉప-విభాగంలో ఏదీ, అద్దెదారు లేదా కుటుంబంలోని ఏ సభ్యుడికి వర్తించదు నిర్మించిన లేదా ఖాళీగా ఉన్న స్థితిలో సంపాదించిన లేదా ఆదే

నగరం, మునిసిపాలిటీ, నోటిఫైడ్ ప్రాంతం లేదా పట్టణ ప్రాంతం లో స్వాధీనం చేసుకున్న తర్వాత ఖాళీ అయిన నివాస భవనానికి సంబంధించి.

[వివరణ. - ఈ ఉపవిభాగం యొక్క ఉద్దేశ్యం కోసం -

(ఎ) "మొదటి విచారణ" అనే వ్యక్తీకరణ అంటే ప్రతివాదికి జారీ చేసిన సమన్లలో పేర్కొన్న ఏదైనా చర్య లేదా చర్యకు మొదటి విధి అని అర్థం;

(బి) "దావా యొక్క ఖర్చు" అనే వ్యక్తీకరణ లో ఒక పోటీ దావాకు విధించదగిన న్యాయవాది రుసుము మొత్తంలో సగం ఉంటుంది.]"

మేము పైన పేర్కొన్నట్లు, అప్పీలుదారుడు/అద్దెదారు యొక్క కేసు ఏమిటంటే, అద్దెను స్వీకరించడానికి యజమాని నిరాకరించడంతో, అతను దానిని "కోర్టులో" జమ చేయవలసి వచ్చింది. 1972 యొక్క చట్టము సంఖ్య 13 లోని సెక్షన్ 30 కింద, అద్దెదారు కోర్టులో అద్దె జమ చేయడానికి ఒక మార్గాన్ని అందిస్తుంది, ఇతర విషయాలతోపాటు, అటువంటి అద్దెను యజమాని తిరస్కరించిన సందర్భంలో.

"30. కొన్ని పరిస్థితులలో కోర్టులో అద్దె జమ చేయడం.-

(1) భవనం యొక్క అద్దెదారు అని చెప్పుకునే ఏ వ్యక్తి అయినా భవనానికి సంబంధించి అద్దెగా ఏదైనా మొత్తాన్ని దాని చెప్పబడిన యజమానికి చెల్లిస్తే మరియు యజమాని దానిని స్వీకరించు

నిరాకరిస్తే, అప్పుడు అద్దెదారు అటువంటి మొత్తాన్ని నిర్దేశించిన పద్ధతిలో జమ చేయవచ్చు మరియు జమ చేయడం కొనసాగించవచ్చు

అటువంటి భవనానికి సంబంధించి తదుపరి కాలానికి చెల్లించాల్సి ఉందని అతను చెప్పిన అద్దే ఏదైనా, యజమాని ఇంతలో దానిని స్వీకరించు తన సుముఖతను కౌలుదారుకు వ్రాత పూర్వక నోటీసు ద్వారా సూచించే వరకు.

(2) ఏదైనా భవనానికి సంబంధించి ఏదైనా అద్దెను పొందడానికి అర్హత ఉన్న వ్యక్తికి సంబంధించి ఏదైనా నిజమైన సందేహం లేదా వివాదం తలెత్తినప్పుడు, *అద్దెదారు* కూడా అటువంటి జమ చేసిన పరిస్థితులను పేర్కొంటూ అద్దెను జమ చేయవచ్చు మరియు అటువంటి సందేహం తొలగించబడే వరకు లేదా అటువంటి వివాదాన్ని ఏదైనా సమర్థవంతమైన కోర్టు నిర్ణయం ద్వారా లేదా పార్టీల మధ్య పరిష్కారం ద్వారా పరిష్కరించే వరకు, అటువంటి భవనానికి సంబంధించి తరువాత చెల్లించాల్సిన అద్దెను జమ చేయడం కొనసాగించవచ్చు.

(3) సబ్-సెక్షన్ (1) లేదా సబ్-సెక్షన్ (2) లో సూచించిన జమ అధికార పరిధి కలిగిన మున్సిఫ్ కోర్టులో చేయబడుతుంది.

(4) సబ్-సెక్షన్ (1) కింద ఏదైనా జమ చేయబడితే, చెప్పబడిన

యజమానికి జమ నోటీసు కోర్టు జారీ చేస్తుంది మరియు ఆ వ్యక్తి ఆ దిశగా కోర్టుకు దరఖాస్తు చేసిన తర్వాత జమ మొత్తాన్ని ఉపసంహరించుకోవచ్చు.

(5) సబ్-సెక్షన్ (2) కింద జమ చేయబడినప్పుడు, సంబంధిత వ్యక్తికి లేదా వ్యక్తులకు జమ నోటీసు కోర్టు జారీ చేస్తుంది మరియు డిపాజిట్ మొత్తాన్ని ఆ వ్యక్తి ప్రయోజనం కోసం ఉంచుతుంది

ఏదైనా సమర్థ న్యాయస్థానం ద్వారా లేదా పార్టీల మధ్య ఒక పరిష్కారం ద్వారా దానికి అర్హత ఉన్నట్లు కనుగొనబడితే, అది అటువంటి వ్యక్తికి చెల్లించబడుతుంది.

(6) పైన పేర్కొన్న విధంగా చేసిన జమ కు సంబంధించి, దానిని జమ చేసే వ్యక్తి దానిని జమ చేసిన తేదీన సబ్-సెక్షన్ (1) లో సూచించిన కేసులో ఎవరికి అనుకూలంగా జమ చేయబడిందో ఆ వ్యక్తికి లేదా సబ్-సెక్షన్ (2) లో సూచించిన కేసులో యజమానికి చెల్లించినట్లు భావించబడుతుంది."

(ప్రాధాన్యత ఇవ్వబడింది)

7. ఇంటి యజమాని కేసు ఏమిటంటే, 05.04.1995 నాటి నోటీసు అద్దెదారుకు (10.05.1995 న) ఇచ్చిన తరువాత, అతను ఒక నెల గడువులోగా అద్దె చెల్లించడానికి నిరాకరించిన తరువాత, అతని కౌలుదారీ రద్దు చేయబడింది మరియు అందువల్ల తను అతని తొలగింపు కోసం సహారాన్పూర్‌లోని 'చిన్న కారణాల కోర్టు' న్యాయమూర్తి ముందు తొలగింపు దావా వేశాడు. అద్దెదారు యొక్క వాదన ఏమిటంటే, తేదీ 10.05.1995 నోటీసు అందుకున్నప్పుడు లేదా చట్టం యొక్క సెక్షన్ 20 (4) కింద మొదటి విచారణలో అద్దెను జమ చేయడానికి ఎటువంటి అవకాశం లేదని, సాధారణ కారణం ఏమిటంటే అతను మొత్తం అద్దెను రూ. 250/- ప్రతి నెల అతను చట్టము లోని సెక్షన్ 30 ప్రకారం కోర్టులో జమ చేయబడింది. న్యాయమూర్తి, 'చిన్న కారణాల కోర్టు' ఒక తీర్పును

ఇచ్చారు, అద్దెదారు అద్దె బకాయుల్లో ఉన్నాడని, అద్దె నెలకు రూ.250/- కాదు నెలకు రూ.300/- అని, ఇది ఎక్కడా జమ చేయబడలేదని అంగీకరించబడింది, తత్ఫలితంగా అద్దెదారుని పై తొలగింపు మరియు అద్దె వసూలు చేయుటకు ఉత్తర్వు జారీ చేయబడింది. అప్పుడు అద్దెదారు సహరాన్‌పూర్ జిల్లా న్యాయమూర్తి ముందు జె. ఎస్. సి. సి. రివిజన్ దాఖలు చేశారు, అది 31.07.2003 న కొట్టి వేయబడింది మరియు అలాగే తరువాత అతని రిట్ పిటిషన్ ను కూడా 17.02.2012 న అలహాబాద్ హైకోర్టు అతని కొట్టివేసింది.

8. అయితే, పెంచిన అద్దెపై ట్రయల్ కోర్టు, సెషన్స్ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పులను అలహాబాద్ హైకోర్టు రద్దు చేసింది. అద్దెను నెలకు రూ.250/- నుంచి ప్రతి నెల రూ.275/- కు, ఆ తర్వాత రూ.300/- ప్రతి నెలకు వలే ఆ తరువాత పెంచేలా యజమాని ఏర్పాటు చేసిన మౌఖిక ఒప్పందానికి సంబంధించి ట్రయల్ కోర్టు ముందు ఎలాంటి ఆధారాలు లేవని హైకోర్టు పేర్కొంది. ఇరుపక్షాల మధ్య మౌఖిక ఒప్పందం రుజువు కానందున, పక్షాల మధ్య సరైన అద్దె నెలకు రూ.250/- అని భావించబడుతుంది, దీనిని చట్టంలోని సెక్షన్ 30 కింద అద్దెదారు కోర్టులో చెల్లిస్తున్నారు.

9. హైకోర్టు అప్పుడు 05.04.1995 నాటి నోటీసు తర్వాత చట్టపరమైన స్థితిని నిర్ణయించడానికి ముందుకు కొనసాగింది. చట్టంలోని సెక్షన్ 30

ప్రకారం ఇంటి యజమాని అద్దెను తిరస్కరించినప్పుడు కోర్టులో జమ చేయవచ్చు, కానీ అద్దెను స్వీకరించడానికి యజమాని తన సంసిద్ధతను వ్యక్తం చేసే వరకు మాత్రమే ఈ స్థితి కొనసాగుతుంది. అద్దెను స్వీకరించడానికి ఈ సుముఖతను అద్దెదారు 10.05.1995 న అందుకున్న 05.04.1995 నాటి అతని నోటీసులో చూడాలి. హైకోర్టు ఈ అంశాన్ని

పరిశీలించి, పెరిగిన రేటుతో అద్దెను కోరుతూ యజమాని ద్వారా అద్దెదారుకు 05.04.1995 న నోటీసు పంపిన తర్వాత (10.05.1995 న అప్పీలుదారు ద్వారా అందుకున్న), అప్పుడు అద్దెదారుకు కోర్టులో జమ చేయకుండా యజమాని ముందు అద్దెను జమ చేయడం తప్ప వేరే మార్గం లేదని పేర్కొంది. అతను అంగీకరించిన అద్దె (అంటే రూ.250/-) మరియు పెంచిన అద్దెను (రూ.300/-) కాకుండా యజమానికి జమ చేయవలసి ఉంటుంది.

10. ఇది జరగలేదు మరియు "అంగీకరించిన అద్దె" ను కోర్టులో జమ చేయడం కొనసాగించానని అద్దెదారు యొక్క వాదన అతనికి సహాయం చేయదు, ఎందుకంటే అద్దెను స్వీకరించడానికి యజమాని సుముఖత వ్యక్తం చేసిన తర్వాత, 05.04.1995 నాటి తన డిమాండ్ నోటీసులో వ్యక్తీకరించిన తరువాత, అటువంటి అద్దెను యజమాని కి ఇవ్వాలి మరియు కోర్టులో కాదు.

హైకోర్టు ఫుల్ కోర్ట్ తీర్పును అనుసరించి అలహాబాద్ హైకోర్టు సింగిల్ జడ్జి ఇచ్చిన తర్కం చట్టాన్ని సరిగ్గా నిర్దేశిస్తుందని మేము భావిస్తున్నాము. సెక్షన్ 30 ప్రతివాదికి అంగీకరించిన

అద్దెను కోర్టులో జమ చేయడానికి అవకాశాన్ని ఇస్తుంది, అయితే ఈ ఏర్పాటు యజమాని నేరుగా అద్దెను స్వీకరించడానికి తన సుముఖతను వ్యక్తం చేసే వరకు మాత్రమే ఉంటుంది.

11. అద్దెదారు కోర్టులో అద్దె జమ చేయగల సెక్షన్ 30 లోని సబ్ సెక్షన్ (1) ను మరోసారి పరిశీలిద్దాం. పైన పేర్కొన్న నిబంధనలు ఇప్పటికే పైన ప్రస్తావించబడ్డాయి. అయితే ఈ నిబంధన యొక్క చివరి కొన్ని పంక్తులను మేము నొక్కి చెప్పాలనుకుంటున్నాము. అవి:

'.....యజమాని ఇంతలో దానిని స్వీకరించు తన సుముఖతను కౌలుదారుకు వ్రాత పూర్వక నోటీసు ద్వారా సూచించే వరకు'

మరో మాటలో చెప్పాలంటే, యజమాని అద్దెను స్వీకరించడానికి నిరాకరించినంత కాలం మాత్రమే అద్దెదారుడు కోర్టులో అద్దెను జమ చేయవచ్చు. యజమాని అద్దెను స్వీకరించు తన సుముఖతను వ్యక్తం చేసిన తర్వాత, ప్రస్తుత సందర్భంలో అతను 05.04.1995 నాటి నోటీసును (10.04.1995 లో అందుకున్న) అందించడం ద్వారా, అద్దెదారుకు అద్దెను యజమానికి జమ చేయడం తప్ప వేరే మార్గం లేదు. ఇది అప్పీలుదారు ద్వారా చేయబడలేదు.

12. అలహాబాద్ హైకోర్టు తన 17.02.2012 నాటి ఆక్షేపించబడిన తీర్పులో సూచించిన పూర్తి ధర్మాసనం నిర్ణయం *గోకరణ్ సింగ్ v. మొదటి అదనపు జిల్లా మరియు సెషన్స్ జడ్జి, హర్దోయి మరియు Ors.*[1] పూర్తి ధర్మాసనం ముందు మూడు ప్రశ్నలు ఉండిన్నాయి, అవన్నీ 1972 యొక్క చట్టము సంఖ్య 13 కు సంబంధించినవి. ప్రస్తుతం మనకు సంబంధించిన ప్రశ్నలలో ఒకటి:

> *"గతంలో ఇంటి యజమాని సరైన రేటుకు అద్దెను స్వీకరించడానికి నిరాకరించి, అధిక రేటుతో అద్దెను క్లెయిమ్ చేస్తున్న సందర్భంలో, గతంలో యజమాని నిరాకరించిన ఫలితంగా అద్దెదారుడు సెక్షన్ 30 కింద కోర్టులో అద్దెను జమ చేసి, ఆ తరువాత, యజమాని మళ్లీ అధిక రేటుకు డిమాండ్ యొక్క అధికారిక నోటీసును ఇచ్చాక, ఇంటి యజమానికి సరైన రేటుకు అద్దె చెల్లించకుండా అద్దెదారుడు సెక్షన్ 30 (1) కింద వెంటనే జమ చేసే హక్కు ఉందా."*

ఈ అంశంపై మొత్తం చట్టాన్ని చర్చించిన తరువాత, ఈ ప్రశ్నకు ఫుల్ బెంచ్ ఇచ్చిన నిర్ధారణ ఈ క్రింద విధంగా ఉంది:

37. (2) "ఒకవేళ ఇంటి యజమాని సరైన రేటుకు అద్దెను స్వీకరించడానికి నిరాకరిస్తూ, అధిక రేటుకు అద్దెను క్లెయిమ్ చేస్తుంటే, గతంలో ఇంటి యజమాని నిరాకరించిన ఫలితంగా అద్దెదారుడు సెక్షన్ 30 కింద అద్దెను కోర్టులో జమ చేసారు మరియు

---

1 2000 ఎస్. సి. సి. ఆన్ లైన్ ఆల్ 174

> ఆ తరువాత ఇంటి యజమాని అధిక రేటుకు వ్యతిరేకంగా డిమాండ్ కు అధికారిక నోటీసు ఇచ్చి, అద్దెను స్వీకరించడానికి తన సంసిద్ధతను వ్యక్తపరిచినట్లయితే, నోటీసు అందుకున్న తరువాత అద్దెదారుడు కనీసం ఇంటి యజమానికి అంగీకరించిన రేటుకు అద్దె చెల్లించాల్సిన బాధ్యతను కలిగి ఉంటాడు మరియు చట్టంలోని సెక్షన్ 30 (1) ప్రకారం నేరుగా దానిని జమ చేసే హక్కు లేదు."

13. అప్పీలుదారు తరఫున విద్వాంసుడైన న్యాయవాది శ్రీ. యు. కె. ఉనియాల్, ఈ న్యాయస్థానం యొక్క తరువాతి నిర్ణయంపై ఆధారపడ్డారు, అది *అజయ్ అగర్వాల్ మరియు Ors. v. హర్ గోవింద్ ప్రసాద్ సింఘాల్ మరియు* Ors.[2] ఈ కేసులో వాస్తవాలు పూర్తిగా భిన్నంగా ఉన్నాయని మేము భయపడుతున్నాము. పైన పేర్కొన్న కేసులో, అద్దెదారుకు చట్టము సెక్షన్ 20 లోని సబ్-సెక్షన్ (4) ప్రయోజనం ఇవ్వబడింది, ఎందుకంటే అతను మొదటి విచారణ తేదీకి ముందు "అంగీకరించిన అద్దె" ని జమ చేశాడు. సెక్షన్ 20 లోని సబ్-సెక్షన్ (4) ప్రయోజనాన్ని పొందడానికి అద్దెదారు యజమాని క్లెయిమ్ చేసిన విధంగా పెరిగిన అద్దె రేటును జమ చేయడానికి బాధ్యత వహిస్తారా లేదా అతను అంగీకరించిన అద్దెను జమ చేస్తే బాధ్యత నుండి విముక్తి పొందుతారా అనేది కోర్టు ముందు ఉన్న ప్రశ్న. ఈ న్యాయస్థానం అభిప్రాయం, ఇది వాస్తవానికి చట్టం శాసనము స్థిరమైన స్థితి, ఒకవేళ కౌలుదారు ఒప్పుకున్న అద్దెను డిపాజిట్ చేస్తే,

[2] (2005) 13 ఎస్. సి. సి. 145

సెక్షన్ 20 లోని సబ్-సెక్షన్ 4 కింద, అతను ప్రయోజనం పొందుతాడు. పైన పేర్కొన్న తీర్పులోని 19 వ పేరా ఈ స్థితి ని స్పష్టం చేస్తుంది.

> *19. అద్దెలను కాలానుగుణంగా పెంచడానికి ఉద్దేశించిన ఒప్పందానికి సంబంధించి సరైన సాక్ష్యాధారాలు లేనప్పుడు, యజమాని తరపున చేసిన అటువంటి అంగీకార పెంపుదల కథను లేదా చట్టంలోని సెక్షన్ 20(4) లోని నిబంధనలకు దాని వర్తింపు* అంగీకరించడం కష్టమవుతుంది. ఇంటి యజమాని వాంగ్మూలం తప్ప అటువంటి సాక్ష్యాధారాలేవీ రికార్డులో లేనందున, నెలవారీ అద్దెను గరిష్టంగా నెలకు రూ.100 వరకు పెంచడానికి పార్టీలు అంగీకరించాయని, అది కూడా దుకాణం గదికి పునరుద్ధరణ మరియు అందులో షట్టర్ బిగించటం చేసిన తర్వాత అని *అప్పీలుదారు అద్దెదారుల* కథను అంగీకరించడం తప్ప మాకు వేరే మార్గం లేదు. అలాంటప్పుడు నెలకు రూ.100 చొప్పున బకాయిలు ఉన్నట్లు అంగీకరించిన అద్దెలను *అద్దెదారుడు* చట్టంలోని ఆ నిబంధన కింద నిర్దేశించిన గడువులోగా జమ చేసినందున *అప్పీలుదారులు* సెక్షన్ 20(4) రక్షణకు కూడా అర్హులు.

14. అప్పీలుదారు తరఫు విద్వాంసుడైన న్యాయవాది శ్రీ ఉనియాల్, ఈ కేసుకు సమాంతరంగా ఒక పోలికను తీసుకురావడానికి ప్రయత్నించారు మరియు ప్రస్తుత కేసులో కూడా అద్దెదారుడు అంగీకరించిన అద్దెను జమ చేస్తున్నారని వాదించారు. అయితే, ఈ రెండు కేసుల వాస్తవాలు పూర్తిగా భిన్నంగా ఉన్నాయని

ఇప్పటికే మనం గమనించాము. అందువల్ల పైన పేర్కొన్న కేసు ప్రస్తుత కేసుకు వర్తించదు.

15. అందువల్ల ఈ అప్పీలులో ఎలాంటి యోగ్యత కనిపించడం లేదు, ఇందు మూలంగా కొట్టి వేయబడింది. అన్ని మధ్యంతర ఉత్తర్వులు రద్దు చేయబడతాయి.

..... జె.

[అనిరుద్ధ బాస్]

..... జె.

[సుధాన్షు దులియా]

న్యూ ఢిల్లీ

ఏప్రిల్ 05,2023.