

भारत के सर्वोच्च न्यायालय में
सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार

सिविल अपील संख्या: 6096-6097/2017

महेंद्र कौर अरोरा

....अपीलार्थी

बनाम

एचडीएफसी बैंक लिमिटेड

-----उत्तरदाता

हेडनोट्स

किराएदारी विवाद – पट्टा अनुबंध समाप्त होने के बाद किराएदार द्वारा परिषद खाली न करना – बकाया किराया एवं उपयोग शुल्क की मांग – सुरक्षा जमा राशि की वापसी ना होने पर किराएदार द्वारा कब्जा बनाए रखने का अधिकार – पट्टा अनुबंध एवं जमा अनुबंध की शर्तों की विधिक व्याख्या – संविधान के अनुच्छेद – 227 के तहत न्यायिक पुनरावलोकन की सीमा – अनुच्छेद – 227 के आदेश के विरुद्ध आंतरिक अपील की वैधता – न्यायालय द्वारा यह स्पष्ट किया गया कि जब तक किराएदारी खाली एवं शांतिपूर्ण कब्जा मकान मालिक को सौंपता नहीं तब तक सुरक्षा राशि वापसी का दायित्व उत्पन्न नहीं होता – निर्णय – मकान मालिक के पक्ष में मूल आदेश बहाल – अनुच्छेद – 227 के आदेश के विरुद्ध दायर आंतरिक अपील खारिज ।

आदेश

1. अपीलार्थी-मकान मालकिन, भारतीय संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर पीठ के समक्ष दायर रिट याचिका में खण्डपीठ द्वारा पारित दिनांक 30 जुलाई, 2015 के निर्णय तथा विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित दिनांक 09 जनवरी, 2012 के आदेश से व्यथित है।

1. अपीलार्थी, जो वादग्रस्त परिसर की स्वामिनी हैं, भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के अंतर्गत राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर पीठ के समक्ष दायर एक रिट याचिका में डिवीजन बेंच द्वारा पारित दिनांक 30 जुलाई, 2015 के निर्णय तथा विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित दिनांक 09 जनवरी, 2012 के आदेश से व्यथित है।

2. वाद के तथ्य यह संकेत करते हैं कि अपीलार्थी ने वशिष्ठ मार्ग, राजा पार्क, जयपुर स्थित एक वाणिज्यिक परिसर का एक भाग उत्तरदाता-बैंक को नौ वर्षों की निश्चित अवधि हेतु पट्टे पर प्रदान किया था। इस संबंध में दिनांक 13 अक्टूबर, 2000 को पट्टा अनुबंध निष्पादित हुआ था।

पक्षों के बीच दिनांक 13 अक्टूबर, 2000 को हस्ताक्षरित समझौता।

उक्त पट्टा समझौते के प्रासंगिक खंड नीचे पुनः प्रस्तुत हैं:

"पट्टेदार की वाचाएँ

2(j) पट्टेकी उक्त अवधिया उसके किसी नवीकरण की समाप्ति पर, पट्टेदार पट्टे परदिए गए परिसर को ऐसे क्रम और स्थिति में सौंपेगा, जो पट्टेदार की ओर से इसमें दी गई शर्तों, अनुबंधों और नियमों के अनुरूप हो (पट्टे पर दिए गए परिसर को आग से होने वाली क्षति को छोड़कर, जब तक कि आग पट्टेदार की लापरवाही के कारण न लगी हो), दंगे, भूकंप, तूफान, युद्ध, नागरिक उपद्रव, दैवीय कृत्य और अन्य परिस्थितियां जिन पर पट्टेदार का कोई नियंत्रण नहीं होगा) हमेशा इसके बाद बताई गई बात के अधीन।

असाइनमेंट/समाप्ति/नवीनीकरण

6 (क) पट्टेदार, पट्टे पर दिए गए परिसर या उसके किसी भाग को अपने व्यावसायिक सहयोगियों, संबद्ध कंपनियों को सौंपने, उप-पट्टे पर देने या अन्यथा उपयोग और कब्जे की अनुमति देने का हकदार होगा लेकिन यह इस पट्टे की अवधिया इसके नवीकरण (यदि कोई हो) से आगे नहीं होगा जैसा कि नीचे उल्लेख किया गया है।

(ख) इसमें निहित किसी भी बात के बावजूद, पट्टेदार को बिना कोई कारण बताए, इस पट्टे की अवधिया इसके किसी नवीकरण अवधि (यदि कोई हो) की समाप्ति से पहले किसी भी समय पट्टाकर्ता को लिखित में तीन महीने का पूर्व नोटिस देकर इस पट्टे को समाप्त करने का अधिकार होगा।

3 पट्टा समझौते के अनुसार, परिसर का मासिक किराया 28,625/- (केवल अट्ठाईस हजार छह सौ पच्चीस रुपये) तय किया गया था। 10 मई, 2004 के पत्र के अनुसार, प्रतिवादी-बैंक ने इस के खंड 6 के अनुसार तीन महीने का नोटिस जारी कर के पट्टा समझौते को समाप्त कर दिया। उक्त नोटिस अवधि 16 अगस्त, 2004 से प्रभावी हुई।

4. अपीलार्थी-मकान मालकिन का कथन है कि उत्तरदाता-बैंक ने पट्टे पर दिए गए परिसर का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा उसे निर्धारित समय पर नहीं सौंपा। इसके विपरीत, उत्तरदाता ने 18 जून, 2006 तक उक्त परिसर पर कब्जा बनाए रखा, और अंततः उसी दिन परिसर की चाबियाँ अपीलार्थी को सौंपी गईं।

अपीलार्थी का यह भी कहना है कि उत्तरदाता-बैंक ने दिनांक 16 अगस्त, 2004 से 20 फरवरी, 2006 तक की अवधि के लिए विषयगत परिसर के उपयोग एवं कब्जे हेतु कोई शुल्क अदा नहीं किया। यह आरोप इस तथ्य के बावजूद है कि तीन माह के किराए के रूप में देय राशि 85,875/- (पचासी हजार आठ सौ पचहत्तर रुपये मात्र) की सुरक्षा जमा राशि से समायोजित की जा चुकी थी।

5. प्रतिवादी-बैंक द्वारा किराए का भुगतान न किए जाने से व्यथित होकर अपीलकर्ता ने 20 फरवरी, 2006 को जयपुर शहर, जयपुर में किराया न्यायाधिकरण के समक्ष एक आवेदन दायर किया, जिसमें बेदखली और बकाया किराए की वसूली की मांग की गई। अपीलकर्ता-मकान मालकिन द्वारा उपरोक्त याचिका प्रस्तुत किए जाने के बाद ही प्रतिवादी-बैंक ने 18 जून, 2006 को किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण के पीठासीन अधिकारी के समक्ष परिसर की चाबियाँ उसे सौंप दीं। अपीलकर्ता-मकान मालकिन द्वारा दायर याचिका का प्रतिवादी-बैंक ने पुरजोर विरोध किया, जिसने 17 अगस्त, 2004 से वसूली तक त्रैमासिक रूप से संयोजित 24% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज सहित सुरक्षा राशि की वापसी की मांग करते हुए एक प्रति दावा भी दायर किया। दिनांक 10 अप्रैल, 2008 के निर्णय के तहत अपीलार्थी-मकान मालकिन द्वारा दायर किराये के आवेदन को उसके पक्ष में आदेशित किया गया तथा प्रतिवादी-बैंक द्वारा दायर प्रति दावे को अस्वीकार कर दिया गया।

6 उपरोक्त निर्णय से व्यथित होकर प्रतिवादी-बैंक ने एक वाद दायर किया। अपीलीय किराया न्यायाधिकरण के समक्ष अपील की गई जिसे 5 मार्च, 2009 के आदेश द्वारा अनुमति दी गई। इसके परिणामस्वरूप, अपीलकर्ता-मकान मालकिन के पक्ष में पारित डिक्री को अलग रखा गया और प्रतिवादी-बैंक द्वारा दायर जवाबी दावे को अनुमति दी गई।

उक्त आदेश को अपीलकर्ता- मकान मालकिन ने उच्च न्यायालय के समक्ष भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत याचिका दायर कर के चुनौती दी थी, जिसे विद्वान एकल न्यायाधीश ने 9 जनवरी, 2012 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया था। उक्त आदेश के खिलाफ राहत के लिए इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाने के बजाय, अपीलकर्ता ने एक गलत तरीके से अंतर-न्यायालय अपील दायर की जिसे उच्च न्यायालय के डिवीजन बेंच ने 30 जुलाई, 2015 के आदेश द्वारा बनाए रखने योग्य नहीं मानते हुए खारिज कर दिया है। दोनों आदेश हमारे समक्ष अपील के अधीन हैं।

7. अपीलकर्ता- मकान मालकिन की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील सुश्री शोभा गुप्ता ने कहा कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने अपीलीय किराया न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश को बरकरार रखने में गलती की है, जिसके तहत अपीलकर्ता-मकान मालकिन के पक्ष में पारित डिक्री को रद्द कर दिया गया था, क्योंकि न्यायालय इस तथ्य को समझने में विफल रहा कि प्रतिवादी- बैंक द्वारा जारी 10 मई, 2004 के नोटिस में 16 अगस्त, 2004 को विषय परिसर का कब्जा सौंपने के अपने प्रस्ताव का उल्लेख किया गया था। यह आग्रह किया जाता है कि प्रतिवादी-बैंक को परिसर का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा अपीलकर्ता-मकान मालिक को सौंपने के साथ ही सुरक्षा जमा राशि वापस की जा सकती थी। जो कि इस मामले में नहीं किया गया। इसलिए यह प्रस्तुत किया जाता है कि लीज समझौते के अनुसार सुरक्षा राशि वापस करने के लिए अपीलकर्ता-मकान मालकिन पर लगाया गया दायित्व तब तक उत्पन्न नहीं हुआ जब तक कि प्रतिवादी-बैंक ने वास्तव में परिसर खाली नहीं कर दिया। विषयगत परिसर, जो 18 जून, 2006 तक उसके कब्जे में है।

8. प्रतिपक्षी बैंक की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री संदीप पी. अग्रवाल ने पट्टा समझौते की शर्तों और नियमों तथा विशेष रूप से 13 अक्टूबर, 2000 के जमा समझौते के खंडों पर भरोसा करना चाहा है। जमा समझौते के खंड 6 और 8 इस प्रकार हैं:

"6. इस बात पर दोनों पक्षों के बीच सहमति बनी है कि उक्त पट्टा करार के किसी नवीकरण पर, समय बीत जाने पर या उक्त पट्टाकरार में दिए गए किसी भी कारण से समाप्त होने पर पट्टाकर्ता उक्त जमा राशि पट्टेदार को वापस कर देगा (बिना किसी कटौती के और बिना ब्याज के) साथ ही पट्टेदार द्वारा पट्टे पर दिए गए परिसर का उपयोग करने वाले अपने अधिकारियों/कर्मचारियों को हटाने और परिसर को खाली करने तथा पट्टाकर्ता को उसका प्रभार सौंपने के साथ ही (पट्टे पर दिए गए परिसर में आग लगने से उचित टूट-फूट, क्षति/नुकसान/विनाश, जो पट्टेदार, पट्टे पर दिए गए परिसर का उपयोग करने वाले उसके अधिकारियों/कर्मचारियों की ओर से जानबूझकर की गई उपेक्षा के कारण न हुआ हो, नागरिक उपद्रव, दंगे, हवाई हमला, दैवीय कृत्य और पट्टेदार के नियंत्रण से बाहर की कोई अन्य चीज को छोड़कर)।"

8. यदि पट्टाकर्ता उक्त पट्टा करार के समय या उसके किसी नवीनीकरण के समाप्त होने पर, जैसा कि पूर्वोक्त है, पट्टेदार को उक्त जमा राशि पूर्ण रूप से वापस नहीं करता है, तो नीचे पैरा संख्या i) से ii) में उल्लिखित परिणाम लागू होंगे:

i) पट्टेदार (कानून में अपने अधिकारों और उपायों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना) पट्टे पर दिए गए परिसर को खाली करने और पट्टाकर्ता को उसका प्रभार देने के लिए बाध्य या बाध्य नहीं होगा और पट्टेदार पट्टे पर दिए गए परिसर को अपनी पसंद के किसी भी व्यक्ति द्वारा उपयोग करने या अनुमति देने का हकदार होगा, पट्टाकर्ता को किराया, व्यय या क्षति का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा जब तक कि पट्टेदार/किरायेदार को उक्त जमा राशि पूरी तरह से वापस नहीं कर देता है, और

ii) इसके अतिरिक्त, पट्टाकर्ता, पट्टेदार(किरायेदार) को उक्त जमा राशि पर, उक्त अनुबंध की समाप्ति या समाप्ति की तिथि से या उसके किसी नवीकरण की तिथि से किरायेदार द्वारा उक्त जमा राशि वापस करने की तिथि तक, त्रैमासिक आधार पर संयोजित 24% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा, तथा

iii) यदि पट्टाकर्ता, देय तिथि से 30 दिनों की अवधि के भीतर पूर्वोक्त जमा राशि वापस करने में असमर्थ है, तो पट्टेदार को किराये पर दिए गए परिसर को कम से कम 12 महीने की अवधि के लिए ऐसे नियमों और शर्तों पर उप-किराए पर देने की स्वतंत्रता होगी, जिन्हें पट्टेदार अपने पूर्ण विवेक से उचित समझे।

9. प्रतिवादी-बैंक का यह रुख है कि जमा समझौते के उपरोक्त खंडों के अनुसार, अपीलकर्ता-मकान मालकिन पट्टे पर दिए गए परिसर का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा सौंपने के समय प्रतिवादी-बैंक को सुरक्षा जमा वापस करने के लिए बाध्य थी, जो वह करने में विफल रही और इसलिए, उपरोक्त खंड प्रतिवादी-बैंक को किसी भी किराए / व्यय / क्षति का भुगतान करने के दायित्व के बिना पट्टे पर दिए गए परिसर का उपयोग स्वयं या अपनी पसंद के किसी अन्य व्यक्ति द्वारा जारी रखने का अधिकार देते हैं।

10. हमें आशंका है कि प्रतिवादी-बैंक के विद्वान वकील द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त तर्क सही और पुष्ट करने योग्य नहीं है। जमा समझौते के खंड 6 की भाषा यह स्पष्ट रूप से स्पष्ट करती है कि प्रतिवादी-बैंक, पट्टे पर दिए गए परिसर से खुद को हटा कर और अपीलकर्ता-मकान मालकिन को उसका खाली कब्जा सौंपकर और उसे उसका प्रभार सौंपकर बैंक को जमा राशि वापस करने के लिए उत्तरदायी था जो कि इस मामले में प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया था। रिकॉर्ड पर ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह प्रदर्शित करता हो कि प्रतिवादी-बैंक द्वारा अपीलकर्ता-मकान मालकिन को किसी विशेष तिथि और समय पर पट्टे पर दिए गए

परिसर का कब्जा सौंपने/लेने के उद्देश्य से विषय परिसर में उपस्थित रहने और उसे सुरक्षा जमा वापस करने के लिए उसका प्रभार सौंपने के लिए कोई कदम उठाया गया था।

11. उपर्युक्त कारणों से, हम विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित दिनांक 09 जनवरी, 2012 के विवादित आदेश को बरकरार रखने में असमर्थ हैं जिसमें अपीलीय किराया न्यायाधिकरण, जयपुर द्वारा पारित दिनांक 05 मार्च, 2009 के आदेश को भी बरकरार रखा गया था। हालांकि, उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा पारित दिनांक 30 जुलाई, 2015 के आदेश को इस आधार पर बरकरार रखा जाता है कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत दायर याचिका पर विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश के खिलाफ अपीलकर्ता-मकान मालकिन द्वारा कोई अंतर-न्यायालय अपील प्रस्तुत नहीं की जा सकती थी। परिणामस्वरूप, सिविल अपील संख्या 6096/2017 को अनुमति दी जाती है, किराया न्यायाधिकरण द्वारा पारित दिनांक 10 अप्रैल, 2008 के निर्णय को बहाल किया जाता है, और अपीलीय न्यायालय द्वारा अपीलकर्ता-मकान मालकिन के पक्ष में पारित डिक्री को बरकरार रखा जाता है। सिविल अपील संख्या 6097/2017 को खारिज किया जाता है क्योंकि भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत कार्यवाही में पारित दिनांक 09 जनवरी, 2012 के आदेश के खिलाफ अपील की स्थिरता के संबंध में उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा दिए गए निष्कर्ष में कोई त्रुटि नहीं पाई जाती है।

दोनों पक्षों को अपने-अपने खर्चे स्वयं वहन करने का निर्देश दिया जाता है।"

(हिमा कोहली) -----न्यायमूर्ति

(अहसानुद्दीन अमानुल्लाह) -----न्यायमूर्ति

08 मई, 2024, नई दिल्ली