अस्वीकरण

नेपालीमा अनुवाद गरिएको मामिलाको निर्णय पक्षहरुले आफ्नो भाषामा बुझ्नु को लागि मात्र हो। सबै व्यवहारिक र आधिकारिक उद्देश्यका लागी, फैसलाको अंग्रेजी संस्करण नै प्रमाणिक हुनेछ र कार्यन्वयनको उदेष्यका लागी पनि अंग्रेजी भाषा मै जारी भएको फैसला मान्य हुनेछ।

[२०२४] ६ एस.सी.आर. २८०: २०२४ आईएनएससी ४३२

महेन्द्र कौर अरोरा वि. एचडीएफसी बैंक लिमिटेड

(सन् २०१७ को सिभिल अपील नं. ६०९६-६०९७)

०८ मे २०२४

[हिमा कोहली र अहसानुद्दीन अमानुल्लाह, न्यायाधीशहरू]

भारतको संविधानको धारा २२७ अन्तर्गत दायर याचिकामा, एकल न्यायाधीशले अपीलीय भाडा न्यायाधिकरणद्वारा पारित आदेशलाई सदर गरेको थियो, जसद्वारा भाडा न्यायाधिकरणले अपीलकर्ता-घरधनीको पक्षमा पारित गरेको फैसला रद्द गरिएको थियो र प्रतिवादी-बैंकले दायर गरेको सुरक्षा रकम फिर्ताको लागि दाबी स्वीकार गरिएको थियो। अपीलकर्ताले *इन्ट्रा* कोर्ट अपील दायर गरेको थियो जुन उच्च न्यायालयको खण्डपीठले कायम नहुने भनी खारेज गरेको थियो।

भाडा सम्झौता - प्रतिवादी-बैंकले सम्झौताको धारा ६ बमोजिम तीन महिनाको सूचना जारी गरी भाडा सम्झौता समाप्त गरेको - तथापि, अपीलकर्ता-घरधनीलाई परिसरको खाली कब्जा हस्तान्तरण नगरी त्यसलाई कब्जा गरिरहेको - अपीलकर्ताका अनुसार, प्रतिवादीले तीन महिनाको भाडा तिर्नको लागि सुरक्षा जमानत समायोजन गरेपछि पनि उक्त परिसरको प्रयोग र कब्जा शुल्क तिरेको थिएन - अपीलकर्ताले दायर गरेको निष्कासन र बक्यौता भाडा असुलीको लागि निवेदन भाडा न्यायाधिकरणले स्वीकृत गरेको थियो, प्रतिवादीले दायर गरेको प्रति दाबी अस्वीकार गरिएको थियो - प्रतिवादीले दायर गरेको अपील अपीलीय भाडा न्यायाधिकरणले स्वीकृत गरेको - अपीलकर्ताले भारतको संविधानको धारा २२७ अन्तर्गत उच्च न्यायालय समक्ष याचिका दायर गरेको, एकल न्यायाधीशले खारेज गरेको - अपीलकर्ताले *इन्ट्रा* कोर्ट अपील दायर गरेको, उच्च न्यायालयको खण्डपीठले कायम नहुने भनी खारेज गरेको:

फैसला: सम्झौताको धारा ६ को भाषाले स्पष्ट रूपमा प्रतिवादी-बैंक भाडामा लिएको परिसरबाट हटेर अपीलकर्तालाई खाली कब्जा हस्तान्तरण गरी उसलाई चार्ज दिने प्रक्रिया अपनाएपछि मात्र जमा रकम फिर्ता गर्न बाध्य हुने कुरा प्रष्ट पारेको थियो, जुन प्रक्रिया पालना गरिएको थिएन - एकल न्यायाधीशले पारित गरेको आदेश कायम हुन सक्दैन - तथापि, उच्च न्यायालयको खण्डपीठले पारित गरेको आदेश यस कारणले कायम राखिएको छ कि भारतको संविधानको धारा २२७ अन्तर्गत दायर याचिकामा एकल न्यायाधीशले पारित गरेको आदेशको विरुद्धमा अपीलकर्ताले कुनै इन्ट्रा-कोर्ट अपील दायर गर्न सक्ने थिएन - भाडा न्यायाधिकरणले पारित गरेको फैसला पुनर्स्थापित गरिएको छ र अपीलकर्ताको पक्षमा पारित भएको फैसला सदर गरिएको छ। [अनुच्छेद १०, ११]

भारतको संविधान - धारा २२७ - धारा २२७ अन्तर्गतको कारवाहीमा पारित आदेश, इन्ट्रा-कोर्ट अपीलको स्वीकार्यता:

फैसला: भारतको संविधानको धारा २२७ अन्तर्गत दायर याचिकामा एकल न्यायाधीशले पारित गरेको आदेशको विरुद्धमा कुनै इन्ट्रा-कोर्ट अपील दायर गर्न सकिँदैन। [अनुच्छेद ११]

भारतको संविधान।

भाडा सम्झौता; भाडा न्यायाधिकरण; अपीलीय भाडा न्यायाधिकरण; भाडा नतिरेको; निष्कासन; बक्यौता भाडा असुली; प्रयोग र कब्जा शुल्क; भाडा सम्झौता समाप्ति; खाली कब्जा हस्तान्तरण नगरेको; सुरक्षा जमानत; जमा रकम फिर्ता; प्रति दाबी; *इन्ट्रा* कोर्ट अपील।

सिभिल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिभिल अपील नं. ६०९६-६०९७ सन् २०१७ राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुरको मिति ३०.०७.२०१५ को डीबीसीएसए नं. ३३२ सन् २०१२ र मिति ०९.०१.२०१२ को एसबीसीडब्ल्युपी नं. ८४६४ सन् २००९ को फैसला र आदेशबाट

श्रीमती शोभा गुप्ता, वरिष्ठ अधिवक्ता, ऋषि मटोलिया, निखिल कुमार सिंह, राघुवीर पुजारी, श्रीमती सुमति शर्मा, अधिवक्ताहरू अपीलकर्ताको तर्फबाट। सन्दीप पी. अग्रवाल, वरिष्ठ अधिवक्ता, वरुण फोगट,

विरेश बी. सहारिया, हिमांशु डागर, नितिन सेजवाल, सौजन्य, श्रीमती तान्या चन्दा, अक्षत अग्रवाल, अधिवक्ताहरू प्रतिवादीको तर्फबाट।

आदेश १. अपीलकर्ता–घरधनी राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर बेन्चमा भारतको संविधानको धारा २२७ अन्तर्गत दायर गरेको रिट याचिकामा खण्डपीठले मिति ३० जुलाई २०१५ मा पारित गरेको फैसला साथै एकल न्यायाधीशले मिति ०९ जनवरी २०१२ मा पारित गरेको आदेशबाट पीडित भएकी छिन्।

२. मुद्दाका तथ्यहरूले खुलासा गर्छन् कि वशिष्ठ मार्ग, राजा पार्क, जयपुरमा रहेको व्यावसायिक परिसरकी अपीलकर्ता–मालिकले उक्त परिसरको एक भाग पक्षहरूबीच मिति १३ अक्टोबर २००० मा सम्पन्न भाडा सम्झौताका सर्तहरू अनुसार नौ वर्षको अवधिको लागि प्रतिवादी–बैंकलाई भाडामा दिएकी थिइन्। उक्त भाडा सम्झौताका सान्दर्भिक खण्डहरू यहाँ उद्धृत गरिएका छन्:

"भाडावालाको सम्झौता: *२ (ज) उक्त भाडा अवधि वा त्यसको कुनै नवीकरणको समाप्तिमा, भाडावालाले भाडामा दिइएको परिसरलाई भाडावालाको तर्फबाट यहाँ उल्लेखित सर्त, करार र शर्तहरूसँग असंगत नहुने गरी त्यस्तो क्रम र अवस्थामा हस्तान्तरण गर्नेछ (भाडावालाको लापरवाहीका कारण आगलागी भएको अवस्थामा बाहेक आगलागी, दंगा, भूकम्प, आँधी, युद्ध, नागरिक उपद्रव, दैवी प्रकोप र भाडावालाको नियन्त्रण बाहिरका अन्य अवस्थाहरूले भाडामा दिइएको परिसरमा क्षति पुर्‌याएको अवस्थामा बाहेक) सधैं यहाँ पछि उल्लेखित कुराहरूको अधीनमा रही।*

हस्तान्तरण/समाप्ति/नवीकरण *६(क) भाडावालाले भाडामा दिइएको परिसर वा त्यसको कुनै भाग आफ्नो व्यावसायिक साझेदारहरू, सम्बद्ध कम्पनीहरूलाई हस्तान्तरण गर्न वा उप-भाडामा दिन वा अन्यथा प्रयोग र कब्जा गर्न दिन सक्नेछ तर यो भाडा वा त्यसको नवीकरणको अवधि (यदि कुनै भए) भन्दा बढी हुनेछैन, जस्तो कि यहाँ तल उल्लेख गरिएको छ।*

(ख) यहाँ जेसुकै उल्लेख गरिएको भए तापनि, भाडावालाले कुनै कारण नदिई यो भाडा वा त्यसको कुनै नवीकरण अवधि (यदि कुनै भए) समाप्त हुनु अघि कुनै पनि समयमा घरधनीलाई तीन महिनाको पूर्व लिखित सूचना दिएर यो भाडा समाप्त गर्न सक्नेछ।"

१ डी.बी. सिभिल स्पेशल अपील (रिट) नं. ३३२ सन् २०१२ २ एस.बी. सिभिल रिट याचिका नं. ८४६४ सन् २००९ ३ पसल नं. ४८५ र तल्लो तला

३. भाडा सम्झौताका सर्तहरू अनुसार, परिसरको सहमत मासिक भाडा रु. २८,६२५/- (अक्षरेपी रुपैयाँ अठ्ठाइस हजार छ सय पच्चीस मात्र) निर्धारण गरिएको थियो। मिति १० मे २००४ को पत्र मार्फत, प्रतिवादी–बैंकले सम्झौताको धारा ६ बमोजिम तीन महिनाको सूचना जारी गरी भाडा सम्झौता समाप्त गरेको थियो। उक्त सूचना अवधि १६ अगस्त २००४ देखि लागू हुने गरी बनाइएको थियो।

४. अपीलकर्ता–घरधनीको भनाइ अनुसार प्रतिवादी–बैंकले भाडामा लिएको परिसरको खाली र शान्तिपूर्ण कब्जा उनलाई हस्तान्तरण नगरी बरु १८ जून २००६ सम्म उक्त परिसर कब्जा गरिरहेको थियो, जब अन्ततः साँचोहरू उनलाई हस्तान्तरण गरिएको थियो। अपीलकर्ता–घरधनीको यो पनि दाबी छ कि प्रतिवादी–बैंकले रु. ८५,८७५/- (अक्षरेपी रुपैयाँ पचासी हजार आठ सय पचहत्तर मात्र) को सुरक्षा जमानत तीन महिनाको भाडामा समायोजन गरेपछि १६ अगस्त २००४ देखि २० फेब्रुअरी २००६ सम्म उक्त परिसरको प्रयोग र कब्जा शुल्क तिरेको थिएन।

५. प्रतिवादी–बैंकले भाडा नतिरेकोमा पीडित भएर, अपीलकर्ताले २० फेब्रुअरी २००६ मा भाडा न्यायाधिकरण, जयपुर शहर, जयपुर समक्ष निष्कासन र बक्यौता भाडा असुलीको लागि निवेदन दायर गरेकी थिइन्। अपीलकर्ता–घरधनीले उक्त याचिका दायर गरेपछि प्रतिवादी–बैंकले १८ जून २००६ मा भाडा नियन्त्रण न्यायाधिकरणका पीठासीन अधिकारी समक्ष परिसरका साँचोहरू उनलाई हस्तान्तरण गरेको थियो। अपीलकर्ता–घरधनीले दायर गरेको याचिकाको प्रतिवादी–बैंकले कडा प्रतिरोध गरेको थियो जसले १७ अगस्त २००४ देखि भुक्तानी नहुँदासम्म वार्षिक २४% को दरले त्रैमासिक चक्रवृद्धि ब्याजसहित सुरक्षा रकम फिर्ताको लागि प्रति दाबी पनि दायर गरेको थियो। मिति १० अप्रिल २००८ को फैसलाद्वारा अपीलकर्ता–घरधनीले दायर गरेको भाडा निवेदन उनको

पक्षमा स्वीकृत गरिएको थियो र प्रतिवादी–बैंकले दायर गरेको प्रति दाबी अस्वीकार गरिएको थियो।

६. उक्त निर्णयबाट पीडित भएर, प्रतिवादी–बैंकले अपीलीय भाडा न्यायाधिकरण समक्ष अपील दायर गरेको थियो जुन मिति ५ मार्च २००९ को आदेशद्वारा स्वीकृत गरिएको थियो। परिणामस्वरूप, अपीलकर्ता–घरधनीको पक्षमा पारित गरिएको फैसला रद्द गरिएको थियो र प्रतिवादी–बैंकले दायर गरेको प्रति दाबी स्वीकृत गरिएको थियो। उक्त आदेशलाई अपीलकर्ता–घरधनीले भारतको संविधानको धारा २२७ अन्तर्गत उच्च न्यायालय समक्ष याचिका दायर गरेर चुनौती दिएकी थिइन् जुन एकल न्यायाधीशले मिति ९ जनवरी २०१२ को आदेशद्वारा खारेज गरेका थिए। उक्त आदेशको विरुद्धमा यस अदालत समक्ष उपचारको लागि आउनुको सट्टा, अपीलकर्ताले गलत तरिकाले इन्ट्रा कोर्ट अपील दायर गरेकी थिइन् जुन उच्च न्यायालयको खण्डपीठले मिति ३० जुलाई २०१५ को आदेशद्वारा कायम नहुने भनी खारेज गरेको थियो। दुवै आदेशहरू हाम्रो समक्ष अपीलमा छन्।

७. अपीलकर्ता–घरधनीको तर्फबाट उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता श्रीमती शोभा गुप्ताले तर्क गर्नुभयो कि एकल न्यायाधीशले अपीलीय भाडा न्यायाधिकरणको आदेशलाई सदर गरेर गल्ती गरेका छन् जसद्वारा अपीलकर्ता–घरधनीको पक्षमा पारित गरिएको फैसला रद्द गरिएको थियो किनभने अदालतले प्रतिवादी–बैंकले जारी गरेको मिति १० मे २००४ को सूचनामा १६ अगस्त २००४ मा उक्त परिसरको कब्जा हस्तान्तरण गर्ने प्रस्ताव उल्लेख गरिएको तथ्यलाई ध्यान दिन असफल भएको थियो। यो तर्क गरिएको छ कि सुरक्षा जमानत अपीलकर्ता–घरधनीलाई परिसरको खाली र शान्तिपूर्ण कब्जा हस्तान्तरण गरेसँगै प्रतिवादी–बैंकलाई फिर्ता गर्न सकिन्थ्यो, जुन यस मामिलामा गरिएको थिएन। त्यसैले, यो तर्क गरिएको छ कि भाडा सम्झौता अनुसार अपीलकर्ता–घरधनीमा सुरक्षा रकम फिर्ता गर्ने दायित्व प्रतिवादी–बैंकले वास्तवमै उक्त परिसर खाली नगरेसम्म उत्पन्न भएको थिएन जुन स्वीकार्य रूपमा १८ जून २००६ सम्म उसको कब्जामा रहेको थियो।

८. विपरीत रूपमा, प्रतिवादी–बैंकको तर्फबाट उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता श्री सन्दीप पी. अग्रवालले भाडा सम्झौताका सर्त र शर्तहरू र विशेष गरी मिति १३ अक्टोबर २००० को जमानत सम्झौताका खण्डहरूमा भर पर्न खोज्नुभएको छ। जमानत सम्झौताका खण्ड ६ र ८ यस प्रकार छन्:

"६. यहाँका पक्षहरूबीच सहमति भएको छ कि उक्त भाडा सम्झौता वा त्यसको कुनै नवीकरण समय समाप्तिद्वारा समाप्त भएमा वा उक्त भाडा सम्झौतामा उल्लेख गरिए अनुसार कुनै कारणले अन्त्य भएमा घरधनीले उक्त जमानत (कुनै कारणले कटौती नगरी र ब्याज बिना) भाडावालालाई फिर्ता गर्नेछ जुन भाडावालाले भाडामा लिएको परिसरबाट आफू/आफ्ना अधिकारीहरू/कर्मचारीहरूलाई हटाउँदै र भाडामा लिएको परिसर खाली गर्दै र त्यसको चार्ज घरधनीलाई दिँदै गर्दा एकैसाथ हुनेछ (उचित टुटफुट, भाडावाला, त्यसका अधिकारीहरू/कर्मचारीहरूको जानाजान लापरवाहीले नभएको आगलागीबाट भाडामा लिएको परिसरमा क्षति/नोक्सानी/विनाश, नागरिक उपद्रव, दंगा, हवाई आक्रमण, दैवी प्रकोप र भाडावालाको नियन्त्रण बाहिरको कुनै पनि कुरा बाहेक)।"

८. यदि घरधनीले उक्त भाडा सम्झौता वा त्यसको कुनै नवीकरण माथि उल्लेख गरिए अनुसार समाप्त हुँदा भाडावालालाई उक्त जमानत पूर्ण रूपमा फिर्ता नगरेमा, तल उल्लेखित अनुच्छेद नं. i) देखि iii) सम्मका परिणामहरू आउनेछन्:

i) भाडावाला (कानून अन्तर्गतका आफ्ना अधिकार र उपचारहरूमा पूर्वाग्रह नराखी), भाडामा लिएको परिसर खाली गर्न र त्यसको चार्ज घरधनीलाई दिन बाध्य वा बन्धनकारी हुनेछैन र घरधनीले भाडावालालाई उक्त जमानत पूर्ण रूपमा फिर्ता नगरेसम्म भाडावालाले कुनै भाडा, खर्च वा क्षतिपूर्ति घरधनीलाई तिर्नु नपर्ने गरी भाडामा लिएको परिसर प्रयोग गर्न वा आफ्नो छनौटको कुनै व्यक्तिलाई प्रयोग गर्न अनुमति दिन पाउनेछ; र

ii) यसका अतिरिक्त, घरधनी उक्त भाडा सम्झौता वा त्यसको कुनै नवीकरणको समाप्ति वा समाप्तिको मितिदेखि घरधनीले भाडावालालाई उक्त जमानत फिर्ता गरेको मितिसम्म उक्त जमानतमा वार्षिक २४% को दरले त्रैमासिक चक्रवृद्धि ब्याज भाडावालालाई तिर्न बाध्य हुनेछ; र

iii) "यदि घरधनी माथि उल्लेख गरिए अनुसार जमानत बक्यौता भएको मितिदेखि ३० दिनको अवधिसम्म फिर्ता गर्न असमर्थ भएमा, भाडावालालाई भाडामा लिएको परिसर एक पटकमा कम्तीमा १२ महिनाको अवधिको लागि त्यस्ता सर्त र शर्तहरूमा पुनः उप-भाडामा दिने स्वतन्त्रता हुनेछ जुन भाडावालाले आफ्नो पूर्ण विवेकमा उपयुक्त ठान्न सक्छ"

९. प्रतिवादी-बैंकको तर्क छ कि जमानत सम्झौताका उपरोक्त खण्डहरू अनुसार, अपीलकर्ता-घरधनी भाडामा लिएको परिसरको खाली र शान्तिपूर्ण कब्जा हस्तान्तरण गर्दाको समयमा प्रतिवादी-बैंकलाई सुरक्षा जमानत फिर्ता गर्न बाध्य थिइन्, जुन उनले गर्न असफल भइन् र त्यसैले, उपरोक्त खण्डहरूले प्रतिवादी-बैंकलाई कुनै भाडा/खर्च/क्षतिपूर्ति तिर्नु नपर्ने गरी भाडामा लिएको परिसर आफैं वा आफ्नो छनौटको अन्य कुनै व्यक्तिद्वारा प्रयोग गर्न जारी राख्ने अधिकार दिन्छन्।

१०. हामीलाई डर छ, प्रतिवादी-बैंकका विद्वान् वकिलले अगाडि सारेको उपरोक्त तर्क विश्वासयोग्य छैन। जमानत सम्झौताको खण्ड ६ को भाषाले स्पष्ट रूपमा प्रष्ट पार्छ कि प्रतिवादी-बैंक भाडामा लिएको परिसरबाट आफूलाई हटाउँदै र अपीलकर्ता-घरधनीलाई त्यसको खाली कब्जा हस्तान्तरण गर्दै र उनलाई त्यसको चार्ज दिँदै जमानत रकम फिर्ता गर्न बाध्य थियो, जुन प्रक्रिया यस मामिलामा पालना गरिएको थिएन। रेकर्डमा यस्तो केही छैन जसले देखाउँछ कि प्रतिवादी-बैंकले अपीलकर्ता-घरधनीलाई कुनै विशेष मिति र समयमा भाडामा लिएको परिसरको कब्जा हस्तान्तरण/ग्रहण गर्ने र उनलाई त्यसको चार्ज दिने उद्देश्यका लागि उक्त परिसरमा उपस्थित हुन आह्वान गर्दै कुनै कदम चालेको थियो ताकि उनले प्रतिवादी-बैंकलाई एकैसाथ सुरक्षा जमानत फिर्ता गर्न सकून्।

११. उपरोक्त कारणहरूका लागि, हामी एकल न्यायाधीशद्वारा पारित मिति ९ जनवरी २०१२ को विवादित आदेशलाई कायम राख्न सक्दैनौं जसले अपीलीय भाडा न्यायाधिकरण, जयपुरद्वारा पारित मिति ५ मार्च २००९ को आदेशलाई सदर गरेको थियो। तथापि, उच्च न्यायालयको खण्डपीठद्वारा पारित मिति ३० जुलाई २०१५ को आदेश यस कारणले कायम राखिएको छ कि भारतको संविधानको धारा २२७ अन्तर्गत दायर याचिकामा एकल न्यायाधीशले पारित गरेको आदेशको विरुद्धमा अपीलकर्ता-घरधनीले कुनै इन्ट्रा-कोर्ट अपील दायर गर्न सक्ने थिएनन्। परिणामस्वरूप, सिभिल अपील नं. ६०९६ सन् २०१७ स्वीकृत गरिएको छ, भाडा न्यायाधिकरणद्वारा पारित मिति १० अप्रिल २००८ को फैसला पुनर्स्थापित गरिएको छ र अपीलकर्ता-घरधनीको पक्षमा पारित भएको फैसला सदर गरिएको छ। तथापि, सिभिल अपील नं. ६०९७ सन् २०१७ खारेज गरिएको छ किनभने भारतको संविधानको धारा २२७ अन्तर्गतको कारवाहीमा पारित मिति ९ जनवरी २०१२ को आदेशको विरुद्धमा अपीलको कायमता सम्बन्धमा उच्च न्यायालयको खण्डपीठले गरेको निष्कर्षमा कुनै त्रुटि छैन। पक्षहरूलाई आफ्नो खर्च आफैं बेहोर्न छोडिएको छ।

*शीर्षक टिप्पणीहरू तयार गर्ने: *दिव्या पाण्डे *मुद्दाको परिणाम: * सन् २०१७ को सिभिल अपील नं. ६०९६ स्वीकृत; सन् २०१७ को सिभिल अपील नं. ६०९७ खारेज।