

**सूरजमल नागरमूल
बनाम**

वी. डलहौजी प्रॉपर्टीज़ लिमिटेड, और ए.एन.आर.

30 मार्च 1994

[का रामास्वामी और एन. वेंकटचला, जे.जे.]

किरायेदारी कानून - मकान मालिक किरायेदार विवाद - पक्षों के बीच समझौता - पार्टियों को आदेश में बताई गई शर्तों से समझौता करने के लिए समझौता विलेख दाखिल करने का निर्देश दिया जाता है।

मकान मालिक और किरायेदार के बीच करीब 40 साल तक लंबा मुकदमा चला। सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान, पार्टियों ने एक कोटा समझौता किया।

इस न्यायालय ने अपील का निपटारा करते हुए, पार्टियाँ रजिस्ट्री में समझौता विलेख दाखिल करेंगी,

उनके द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित। समझौते में निम्नलिखित शर्तें शामिल होंगी आदेश में निर्दिष्ट। [226-जी]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 2846 /1979.

अपील संख्या 151/1975 में कलकत्ता उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 22.8.79 से।

शंकर कुमार घोष, एच.के. पुरी, एस.के. पुरी और राजीव श्रॉफ के लिए अपीलकर्ता।

पी.पी. राव, विश्वनाथ पोद्दार, पी.आर. उत्तरदाताओं की ओर से रामाशेष और रथिन दासा।

न्यायालय का निम्नलिखित आदेश दिया गया:- 40 वर्षों से अधिक समय से चला आ रहा मुकदमा अब पार्टियों द्वारा किए गए समझौते के साथ समाप्त हो गया है। पार्टियों की ओर से पेश होने वाले वकील को आज से छह सप्ताह के भीतर पार्टियों द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित समझौता विलेख रजिस्ट्री में दाखिल करने का निर्देश दिया जाता है। वह समझौता करेगा इसमें निम्नलिखित शर्तें शामिल हैं:

(1) कि अपीलकर्ता-किरायेदार 1 जनवरी 1994 से शुरू होने वाले मुकदमे के परिसर के लिए दो लाख रुपये (2 लाख रुपये) का मासिक किराया भुगतान करेगा। जनवरी और फरवरी के महीनों के लिए किराया, 1994 का भुगतान 31 जुलाई, 1994 को या उससे पहले किया जाएगा। मार्च, 1994 महीने का किराया 12 अप्रैल, 1994 को या उससे पहले भुगतान किया जाएगा। बाद के किरायेदारी महीनों के लिए। किरायेदार को प्रत्येक अगले महीने की 12 तारीख को या उससे पहले मासिक किराया का भुगतान करना होगा।

(2) मुकदमे की संपत्ति के संबंध में देय सभी कर, नगरपालिका या अन्यथा, प्रतिवादी-मकान मालिक द्वारा वहन किया जाएगा।

(3) किरायेदार/अपीलकर्ता उत्तरदायित्व का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा-मुक्रदमे के पिछले उपयोग और कब्जे के मुआवजे के रूप में डेंट/मकान मालिक परिसर, जैसा कि नीचे दिया गया है।

1.

(i) 1.1.1979 और 31.12.1983 के बीच की अवधि के लिए @ रु. 15,000 (पन्द्रह हजार रुपये) प्रति माह।

(ii) 1.1.1984 और 31.12.1988 के बीच की अवधि के लिए @ रु. 25,000 (पच्चीस हजार रुपये) प्रति माह।

(iii) 1.1.1989 और 31.12.1993 के बीच की अवधि के लिए @ रु. 35,000 (पैंतीस हजार रुपये) प्रति माह

(4) खंड 3 के तहत सूट परिसर के लिए मुआवजे के रूप में देय राशि, सूट परिसर के लिए किराए और लाइसेंस शुल्क के लिए पहले से भुगतान की गई राशि घटाकर, किरायेदार द्वारा मकान मालिक को अभी भी देय मुआवजे की बकाया राशि होगी।

(5) अपीलकर्ता द्वारा सौंपे गए चेक/ड्राफ्ट (संख्या 136)। किरायेदार/किरायेदार को प्रतिवादी/मकान मालिक को बकाया किराया और लाइसेंस शुल्क के भुगतान के लिए, कुल मिलाकर रु. 6,62,320 रुपये अपीलकर्ता/किरायेदार को वापस कर दिए जाएंगे और ऐसे रिटर्न के 60 दिनों के भीतर अपीलकर्ता/किरायेदार प्रतिवादी/मकान मालिक को रुपये की उक्त राशि का भुगतान करेगा। 6,62,320. यह राशि रु. 6,62,320 को उपरोक्त खंड 4 के तहत निर्दिष्ट राशि के विरुद्ध समायोजित किया जाएगा क्योंकि किराए और लाइसेंस शुल्क के लिए पहले ही भुगतान की गई राशि होगी बाद परिसर के लिए और उसके बाद देय मुआवजे की कुल राशि में से शेष राशि का भुगतान अपीलकर्ता/किरायेदार द्वारा दो और डेढ़ (212) वर्षों में समान पांच अर्ध-वार्षिक किश्तों में किया जाएगा।

यदि मुआवजे की शेष राशि को समान पांच अर्ध-वार्षिक किश्तों में भुगतान करने में कोई चूक होती है, तो किरायेदार को देय राशि पर उस तारीख से 25% प्रति वर्ष की दर से ब्याज देना होगा, जिस दिन ऐसी राशि बकाया हो सकती है। भुगतान की तिथि तक इस न्यायालय द्वारा जारी निर्देश के अनुसार, अपीलकर्ता ने रुपये की राशि जमा की थी। इस न्यायालय की रजिस्ट्री के पास 1,50,000 रुपये हैं और वही राशि अपील में प्रतिवादी के खाते में जमा है। प्रतिवादी को इसे वापस लेने की अनुमति है। रजिस्ट्री को उक्त राशि के लिए प्रतिवादी के पक्ष में, जैसा भी मामला हो, चेक या ड्राफ्ट जारी करने का निर्देश दिया जाता है। 1,50,000. यह राशि भी उपरोक्त खंड 3 के तहत देय मुआवजे की राशि के विरुद्ध समायोजित की जाएगी।

इसमें कहा गया है कि 13 जून 1975 से 15 नवंबर 1979 तक रु. मेसर्स एम.जी. को 5,40,000 का भुगतान किया गया। पोद्दार, प्रतिवादी/मकान मालिक का वकील, रुपये की दर से किराए के रूप में 10,000 प्रति माह। किरायेदार/अपीलकर्ता के विद्वान वकील श्री सिब्वल द्वारा कहा गया है कि राशि को देय मुआवजे के रूप में जमा किया जाएगा। दूसरी ओर, यह श्री पी.पी. द्वारा कहा गया है। राव, मकान मालिक/प्रतिवादी के वकील ने कहा कि 1.1.1979 से पहले जो भी बकाया किराया था, उसे ऐसे बकाया में समायोजित किया जाएगा और यदि कोई शेष राशि होगी तो उसे 1.1.1979 से देय मुआवजे के लिए क्रेडिट दिया जाएगा। चूंकि हमने 1.1.1979 से पहले सूट परिसर के लिए किराए और लाइसेंस शुल्क भुगतान की बकाया राशि को ध्यान में नहीं रखा है, यह पार्टियों के लिए मेज पर बैठने और विवाद को हल करने के लिए खुला है कि 1.1.1 से पहले कितना बकाया था। 1979 और मकान मालिक द्वारा किराए और लाइसेंस शुल्क के रूप में प्राप्त बकाया राशि में से, किरायेदार को क्रेडिट दिया जाना चाहिए। ऐसी शेष राशि 1.1.1979 को या उससे देय मुआवजे में जमा की जाएगी। यदि 1.1.1979 से पहले कोई बकाया बकाया था, तो यह निपटान उस अवधि को कवर नहीं करता है।

यह बताने की आवश्यकता नहीं है कि संबंधित बैंक जिसके पास चेक और ड्राफ्ट जमा किए गए थे और अब पड़े हुए हैं, नवीनीकरण और पुनः जारी करेगा। उचित पुनर्वैधीकरण के बाद चेक और ड्राफ्ट।

(6) अपीलकर्ता इस बात से सहमत है कि 1.4. 1.4.1994 वे स्वामित्वाधीन परिसर पर कोई होर्डिंग प्रदर्शित नहीं करेंगे और वे अपना लाइसेंस प्रतिवादी/मकान मालिक को सौंप देंगे।

(7) अपीलकर्ता/किरायेदार ऐसे नवीकरण, मरम्मत और गैर-संरचनात्मक परिवर्तन करने का हकदार होगा, जिसमें लिफ्ट या लिफ्टों या अन्य यांत्रिक उपकरणों (जैसे सेंट्रल एयरकंडिशनिंग) की मरम्मत या प्रतिस्थापन शामिल है, जो

2.

आवश्यक हो सकता है। वाद परिसर का उचित उपभोग और प्रतिवादी/मकान मालिक को इसके लिए कोई आपत्ति नहीं होगी। हालाँकि, यदि कोई नवीकरण, मरम्मत या परिवर्तन करने की आवश्यकता है, तो यह किरायेदार/अपीलकर्ता के लिए खुला है कि वह प्रतिवादी/मकान मालिक को सूचित करते हुए इमारत की मुख्य संरचना पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना ऐसा कर सकता है। ऐसी मरम्मत, नवीकरण और परिवर्तन की लागत अपीलकर्ता/किरायेदार द्वारा वहन की जाएगी, और प्रतिवादी-मकान मालिक द्वारा प्रतिपूर्ति के लिए उत्तरदायी नहीं है।

(8) प्रतिवादी/मकान मालिक को अपीलकर्ता/किरायेदार और अपीलकर्ता द्वारा पहले से ही शामिल किए गए मौजूदा रहने वालों द्वारा वाद परिसर के उपयोग और कब्जे पर कोई आपत्ति नहीं होगी। हालाँकि, किसी नए अधिभोगी को शामिल नहीं किया जाएगा।

(9) कि प्रतिवादी/मकान मालिक ऐसा कुछ भी नहीं करेगा जिससे अपीलकर्ता/किरायेदार को वाद संपत्ति के उचित उपयोग और कब्जे में बाधा या उपद्रव हो।

(10) अन्य सभी मामलों में वाद परिसर की किरायेदारी की मौजूदा शर्तें लागू रहेंगी।

(11) कि दोनों पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि यहां जो सहमति व्यक्त की गई है उसे छोड़कर, विचाराधीन सूट परिसर के संबंध में किराए या उपयोग और कब्जे के मुआवजे और/या लाइसेंस शुल्क के कारण कोई अन्य बकाया नहीं है।

(12) यह समझौता उपरोक्त अपील का निपटान उपरोक्त शर्तों में करेगा, लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं।

(13) यह समझौता संपत्तियों/परिसरों के संबंध में पक्षों के बीच लंबित सभी बकाया विवादों और मुकदमेबाजी को कवर करेगा।

(14) यह समझौता पश्चिम बंगाल राज्य के वकील की उपस्थिति में अदालत में हुआ है और उन्हें समझौते और इसकी शर्तों पर कोई आपत्ति नहीं है।

तदनुसार अपील का निपटारा किया जाता है। कोई लागत नहीं।

ए.जी

अपील निस्तारित

कुमार आशीष

अपर सिविल जज, जे.डी.अतरौली, अलीगढ़।

3.