



अनुसंधान प्रश्न

“भारत में मकान खाली करने के बाद अगर मकान मालिक सिक्क्योरिटी डिपॉजिट लौटाने से मना कर दे तो किरायेदार के पास कौन से कानूनी उपाय हैं, और डिपॉजिट से मनमानी कटौती पर अदालतों ने क्या कहा है?”

यदि मकान मालिक किरायेदारी की समाप्ति के बाद सुरक्षा जमा (सिक्क्योरिटी डिपॉजिट) लौटाने से मना कर दे या मनमानी कटौती करे, तो किरायेदार के पास क्या कानूनी उपाय उपलब्ध हैं?

सारांश

भारतीय कानून के तहत, मकान खाली करने के बाद यदि मकान मालिक सुरक्षा जमा (Security Deposit) लौटाने से मना करता है, तो किरायेदार के पास स्वतंत्र रूप से दीवानी मुकदमा (Civil Suit) या किराया न्यायाधिकरण (Rent Tribunal) के समक्ष वसूली का मुकदमा दायर करने का कानूनी उपाय है (*H.S. Bedi v. National Highway Authority of India* (2016))। सामान्य सिद्धांत के अनुसार, किरायेदार सुरक्षा जमा न मिलने के आधार पर संपत्ति का कब्जा नहीं रोक सकता और ऐसा करने पर वह अतिरिक्त अवधि के किराए के लिए उत्तरदायी होगा (*M/S Ansal Housing And Construction Ltd v. Mrs Hardarshan Kaur* (2025))। हालांकि, यदि लीज डीड में स्पष्ट रूप से यह शर्त हो कि सुरक्षा जमा की वापसी और कब्जा सौंपना 'पारस्परिक वादे' (Reciprocal Promises) हैं, तो किरायेदार रिफंड मिलने तक कब्जा बनाए रखने का हकदार है और वह किराए के लिए उत्तरदायी नहीं होगा (*Mahendra Kaur Arora v. Rent Appellate Tribunal* (2012))। इसके अतिरिक्त, बिना किसी वास्तविक नुकसान या आधार के सुरक्षा जमा से मनमानी कटौती को अदालतें 'अनुचित संवर्धन' (Unjust Enrichment) और दंडात्मक मानती हैं, जिस पर ब्याज सहित रिफंड का आदेश दिया जाता है (*Cauvery Coffee Traders v. New Mangalore Port Trust* (2024))।

सत्यापित मुकदमे	संविधियाँ	नवीनतम निर्णय
10	4	2025
9 उच्च न्यायालय • 1 सर्वोच्च न्यायालय		High Court of Delhi

विषय-सूची

I. विस्तृत विश्लेषण	3
II. सांविधिक प्रावधान	5
III. चर्चित मुकदमे	7
IV. मुकदमे का विवरण	8

Vitark AI द्वारा तैयार • अत्यंत गोपनीय • उपयोग से पहले उद्धरण सत्यापित करें

I. विस्तृत विश्लेषण

मुख्य सिद्धांत

01 स्वतंत्र कानूनी उपाय और कब्ज़ा सौंपने का प्राथमिक दायित्व

किरायेदार को सुरक्षा जमा वापस न मिलने पर स्वतंत्र रूप से वसूली का मुकदमा दायर करना चाहिए; वह सुरक्षा जमा रोके जाने के आधार पर परिसर पर कब्ज़ा बनाए रखने का हकदार नहीं है, अन्यथा वह उस अवधि के किराए के लिए उत्तरदायी होगा, *M/S Ansal Housing And Construction Ltd v. Mrs Hardarshan Kaur* (2025)।

02 पारस्परिक वादे (Reciprocal Promises) की सर्वोच्चता

यदि समझौते (Lease Agreement) की शर्तों में स्पष्ट रूप से यह सहमति बनी हो कि सुरक्षा जमा की वापसी कब्ज़ा सौंपने की पूर्व-शर्त है, तो भारतीय अनुबंध अधिनियम की धारा 52 के तहत यह पारस्परिक वादा बन जाता है। ऐसी स्थिति में किरायेदार सुरक्षा जमा मिलने तक बिना किराया दिए कब्ज़ा बनाए रख सकता है, *Mahendra Kaur Arora v. Rent Appellate Tribunal* (2012)।

03 दंडात्मक और मनमानी कटौती की अवैधता

सुरक्षा जमा से मनमाना दैनिक जुर्माना या कटौती अनुबंध अधिनियम की धारा 73 और 74 के तहत केवल तभी स्वीकार्य है जब वास्तविक नुकसान साबित किया जाए। बिना किसी साबित नुकसान के भारी दंडात्मक कटौती को अदालतें अस्वीकार करती हैं, *Mangla International Pvt. Ltd. v. Next Media Works Ltd.* (2023)।

04 अनुचित संवर्धन (Unjust Enrichment) और ब्याज का अधिकार

भले ही लीज डीड में ब्याज का कोई स्पष्ट क्लॉज न हो, फिर भी यदि मकान मालिक बिना किसी उचित कारण के सुरक्षा जमा को रोकता है, तो इसे 'अनुचित संवर्धन' माना जाएगा और किरायेदार देरी की अवधि के लिए ब्याज पाने का हकदार होगा, *Cauvery Coffee Traders v. New Mangalore Port Trust* (2024)।

न्यायालयों ने इसे कैसे लागू किया

सर्वोच्च न्यायालय का दृष्टिकोण

सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट किया है कि किरायेदारी विवादों में किराए के बकाये और बेदखली से संबंधित अपीलीय प्रक्रियाओं को किराया नियंत्रण कानूनों के सख्त ढांचे के तहत निपटाया जाना चाहिए, न कि मनमाने ढंग से, *Manik Lal Majumdar v. Gouranga Chandra Dey* (2005)।

उच्च न्यायालय की भिन्नताएँ (REFINEMENTS)

दिल्ली उच्च न्यायालय ने सामान्यतः किरायेदार के स्वतंत्र कानूनी उपाय के सिद्धांत को दोहराया है कि किरायेदार को पहले कब्ज़ा सौंपना चाहिए और फिर रिफंड के लिए मुकदमा करना चाहिए, *H.S. Bedi v. National Highway Authority of India* (2016)। इसके विपरीत, राजस्थान उच्च न्यायालय ने माना कि जब अनुबंध की भाषा स्पष्ट रूप से रिफंड को कब्ज़ा सौंपने की पूर्व-शर्त बनाती है, तो किरायेदार का कब्ज़ा रोके रखना पूरी तरह से वैध है और इस अवधि का कोई किराया देय नहीं होगा, *Mahendra Kaur Arora v. Rent Appellate Tribunal* (2012)।

हाल का विकास

हाल के फैसलों जैसे *Cauvery Coffee Traders v. New Mangalore Port Trust* (2024) में कर्नाटक उच्च न्यायालय ने कानून को किरायेदार के पक्ष में सुदृढ़ करते हुए स्पष्ट किया कि मकान मालिक द्वारा 10 वर्षों तक सुरक्षा जमा रोकना अन्यायपूर्ण है और अदालत ने 9% प्रति वर्ष की दर से दंडात्मक ब्याज देने का आदेश दिया।

II. सांविधिक प्रावधान 4 प्रावधान

SECTION 34, CODE OF CIVIL PROCEDURE, 1908 — INTEREST

यह धारा न्यायालयों को डिक्री की गई मूल राशि पर वाद दायर करने से लेकर डिक्री की तिथि तक उचित दर पर ब्याज और उसके बाद भुगतान होने तक अधिकतम 6% प्रति वर्ष की दर से ब्याज देने का अधिकार देती है।

"Where and in so far as a decree is for the payment of money, the Court may, in the decree, order interest at such rate as the Court deems reasonable to be paid on the principal sum adjudged, from the date of the suit to the date of the decree, in addition to any interest adjudged on such principal sum for any period prior to the institution of the suit, with further interest at such rate not exceeding six per cent. per annum as the Court deems reasonable on such principal sum, from the date of the decree to the date of payment, or to such earlier date as the Court thinks fit." उद्धृत: Tata Finance Ltd. v. P.S. Mangla & Ors.

SECTION 35, CODE OF CIVIL PROCEDURE, 1908 — COSTS

यह धारा प्रदान करती है कि सभी मुकदमों के खर्चों (costs) का निर्धारण न्यायालय के विवेक पर निर्भर करेगा, जिसके पास यह तय करने का पूरा अधिकार है कि ये खर्च किसके द्वारा और किस सीमा तक दिए जाएंगे।

"Subject to such conditions and limitations as may be prescribed, and to the provisions of any law for the time being in force, the costs of and incident to all suits shall be in the discretion of the Court, and the Court shall have full power to determine by whom or out of what property and to what extent such costs are to be paid, and to give all necessary directions for the purposes aforesaid." उद्धृत: Tata Finance Ltd. v. P.S. Mangla & Ors.

SECTION 74, INDIAN CONTRACT ACT, 1872 — COMPENSATION FOR BREACH OF CONTRACT WHERE PENALTY STIPULATED FOR

यह धारा प्रावधान करती है कि जब किसी अनुबंध का उल्लंघन होता है और अनुबंध में उल्लंघन के लिए कोई विशिष्ट राशि या जुर्माना (penalty) निर्धारित होता है, तो पीड़ित पक्ष वास्तविक नुकसान साबित किए बिना भी उचित मुआवजे का हकदार होता है, जो निर्धारित राशि से अधिक नहीं होगा।

"When a contract has been broken, if a sum is named in the contract as the amount to be paid in case of such breach, or if the contract contains any other stipulation by way of penalty, the party complaining of the breach is entitled, whether or not actual damage or loss is proved to have been caused thereby, to receive from the party who has broken the contract reasonable compensation not exceeding the amount so named or, as the case may be, the penalty stipulated for." उद्धृत: इस विवाद में सीधे उद्धृत नहीं लेकिन अनुबंध विश्लेषण में प्रासंगिक।

SECTION 52, INDIAN CONTRACT ACT, 1872 — ORDER OF PERFORMANCE OF RECIPROCAL PROMISES

यह धारा स्पष्ट करती है कि पारस्परिक वादों (reciprocal promises) को अनुबंध में निर्धारित क्रम में पूरा किया जाना चाहिए, और यदि कोई क्रम निर्धारित नहीं है, तो उस क्रम में पूरा किया जाना चाहिए जो लेनदेन की प्रकृति के लिए आवश्यक हो।

"Where the order in which reciprocal promises are to be performed is expressly fixed by the contract, they shall be performed in that order; and where the order is not expressly fixed by the contract, they shall be performed in that order which the nature of the transaction requires." उद्धृत: Mahendra Kaur Arora v. Rent Appellate Tribunal

III. चर्चित मुकदमे

10 मुकदमे · सारणी

#	मुकदमा	न्यायालय	वर्ष	मुख्य निर्णय
01	<i>M/S Ansal Housing And Construction Ltd v. Mrs Hardarshan Kaur</i> DLHC010607602023	HIGH COURT OF DELHI	2025	सुरक्षा जमा न लौटाने पर किरायेदार कब्ज़ा नहीं रोक सकता, अन्यथा किराया देय होगा।
02	<i>Mahendra Kaur Arora v. Rent Appellate Tribunal</i> RJHC020422732009	HIGH COURT OF RAJASTHAN	2012	यदि पारस्परिक वादे की शर्त हो, तो रिफंड होने तक कब्ज़ा रखने पर किराया देय नहीं होगा।
03	<i>Arvind Kaur Narula v. Hanmer MSL Communications Pvt Ltd</i> DLHC011333532013	HIGH COURT OF DELHI	2018	रिफंड का लिखित आश्वासन देने के बाद मकान मालिक दंडात्मक कटौती नहीं कर सकता।
04	<i>H.S. Bedi v. National Highway Authority of India</i> DLHC011316922010	HIGH COURT OF DELHI	2016	किरायेदार को कब्ज़ा खाली करना होगा; नुकसान का हर्जाना सुरक्षा जमा से समायोजित हो सकता है।
05	<i>Mangla International Pvt. Ltd. v. Next Media Works Ltd.</i> HCBM020260232008	BOMBAY HIGH COURT	2023	बिना वास्तविक नुकसान साबित किए सुरक्षा जमा से मनमाना दैनिक जुर्माना वसूलना अवैध है।
06	<i>Manik Lal Majumdar v. Gouranga Chandra Dey</i> ESCR010000362005	SUPREME COURT OF INDIA	2005	किराया नियंत्रण अपील में बकाया राशि जमा करने की प्रक्रियागत आवश्यकताओं का विश्लेषण।
07	<i>Tata Finance Ltd. v. P.S. Mangla & Ors.</i> DLHC010151392004	HIGH COURT OF DELHI	2011	किरायेदारी की समाप्ति पर बकाया के समायोजन और सुरक्षा जमा पर ब्याज का निर्धारण।
08	<i>P.S. Verma v. Hindustan Coca Cola Beverages Pvt. Ltd.</i> DLHC011654972010	HIGH COURT OF DELHI	2011	देरी से कब्ज़ा सौंपने पर मकान मालिक सुरक्षा जमा से बकाया किराया समायोजित कर सकता है।
09	<i>Cauvery Coffee Traders v. New Mangalore Port Trust</i> KAHC010124902021	HIGH COURT OF KARNATAKA	2024	बिना किसी औचित्य के सुरक्षा जमा रोकना अनुचित संवर्धन है, जिस पर ब्याज देय होगा।
10	<i>Jaspal Singh Chandhok v. Sri Gobin Chand Seal</i> WBCHC00037752021	CALCUTTA HIGH COURT	2024	कानूनी अदालतों के अधिकार क्षेत्र और किरायेदारी कानूनों को सीमित करने वाले समझौते शून्य हैं।

IV. मुकदमे का विवरण 10 केस फ़ाइलें

01 M/S Ansal Housing And Construction Ltd v. Mrs Hardarshan Kaur

HIGH COURT OF DELHI • 2025-07-15 • RFA(COMM)/33/2024

यह मामला एक commercial lease विवाद से संबंधित है जहाँ प्रतिवादी (tenant) ने समय पर परिसर का कब्ज़ा (possession) वापस करने में विफलता के लिए किराए और मुआवजे के भुगतान पर आपत्ति जताई थी। वादी (landlord) का दावा था कि प्रतिवादी ने लीज समाप्त करने के बावजूद परिसर का कब्ज़ा नहीं सौंपा और परिसर बंद रखा। प्रतिवादी ने तर्क दिया कि उसने परिसर खाली कर दिया था और वादी ने उसे लेने से मना कर दिया। निचली अदालत ने प्रतिवादी के दावों को खारिज कर दिया और पाया कि वास्तविक भौतिक कब्ज़ा तब तक नहीं सौंपा गया था जब तक कि अदालत के आदेश पर 20.01.2021 को ऐसा नहीं किया गया। परिणामस्वरूप, अदालत ने वादी के पक्ष में किराए की बकाया राशि और ब्याज के लिए फैसला सुनाया।

निर्णय दिल्ली उच्च न्यायालय ने स्पष्ट किया कि किरायेदार इस आधार पर संपत्ति का कब्ज़ा नहीं रोक सकता कि मकान मालिक ने उसका सुरक्षा जमा नहीं लौटाया है। न्यायालय ने माना कि सुरक्षा जमा की वसूली के लिए किरायेदार के पास स्वतंत्र कानूनी उपाय हैं, लेकिन कब्ज़ा बनाए रखने पर उसे कब्ज़ा सौंपने की तारीख तक का किराया देना ही होगा।

“Now the question arises whether the tenant could have retained the possession of the premises without paying the rent thereof on account of non-refund of security amount by the plaintiff. The answer is emphatic ‘no’. The tenant has an independent remedy to recover the security but in no way can retain the possession of the premises on the plea that until and unless security is refunded, possession will not be handed over. Such a possession by the tenant is a possession for which he has to pay the rent as the premises could not have been put RFA (COMM) 33/2024 Page 19 of 26 in use by the landlord nor have been let out by the plaintiff. No tenant can take the defence that he is entitled to retain the possession of the premises unless security amount is refunded to him. When there is an independent remedy to recover this amount, the retention of possession cannot be justified.”

HIGH COURT OF DELHI • 2025

स्रोत DLHC010607602023

02 Mahendra Kaur Arora v. Rent Appellate Tribunal

HIGH COURT OF RAJASTHAN • 2012-01-09 • CW/8464/2009

यह मामला मकान मालिक और किराएदार (HDFC Bank) के बीच सुरक्षा जमा राशि (security deposit) वापस करने और किराए के भुगतान को लेकर उत्पन्न विवाद से संबंधित है। किराएदार ने लीज समझौते के अनुसार समय से पहले लीज समाप्त करने का नोटिस दिया, लेकिन मकान मालिक द्वारा सुरक्षा जमा राशि वापस न करने पर, किराएदार ने परिसर खाली करने से इनकार कर दिया। मकान मालिक ने किराए की वसूली के लिए याचिका दायर की।

निर्णय राजस्थान उच्च न्यायालय ने माना कि यदि लीज समझौते में स्पष्ट रूप से यह शर्त हो कि सुरक्षा जमा की वापसी के बाद ही कब्ज़ा सौंपा जाएगा, तो भारतीय अनुबंध अधिनियम की धारा 52 के तहत यह एक बाध्यकारी पारस्परिक वादा है। इस स्थिति में, सुरक्षा जमा वापस न करने तक किरायेदार का कब्ज़ा रखना वैध है और वह किराए के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

“The parties had clearly agreed that the security deposit was to be refunded in the first instance without any demur and without any deduction whatsoever following which the landlord was entitled to vacant possession of the tenanted premises. A plain reading of Section 51 of the Act of 1872 read with Section 52 thereto make it clear that when the issue is of the performance of reciprocal promises the order which has been set out by the parties to the contract for the performance of such reciprocal promises shall be determinative... The tenant-Bank was thus within its contractual right to hold of tenanted property till the refund of security deposit and was not liable to the payment of any rent over the property following the expiry of notice...”

HIGH COURT OF RAJASTHAN • 2012

स्रोत RJHC020422732009

03 Arvind Kaur Narula v. Hanmer MSL Communications Pvt Ltd

HIGH COURT OF DELHI • 2018-03-12 • RFA/440/2013

यह मामला एक Lease Agreement के तहत जमा की गई Security Deposit की वापसी से संबंधित है। Plaintiff ने lock-in period समाप्त होने से पहले ही परिसर खाली कर दिया था, जिसके कारण Defendant ने जमा राशि वापस करने से इनकार कर दिया और इसे अनुबंध का उल्लंघन बताया। हालांकि, पत्राचार और कानूनी नोटिसों के विश्लेषण से पता चला कि Defendant ने स्पष्ट रूप से Security Deposit वापस करने का आश्वासन दिया था और Lease Agreement के Clause 10 में दी गई 'other reasons' की व्यापक परिभाषा के अंतर्गत इसे स्वीकार किया था। Trial Court ने Plaintiff के पक्ष में निर्णय दिया, जिसे High Court ने बरकरार रखा। न्यायालय ने माना कि Defendant ने स्वैच्छिक रूप से जमा राशि वापस करने पर सहमति व्यक्त की थी और वे कोई भी बकाया बकाया राशि सिद्ध करने में विफल रहे।

निर्णय न्यायालय ने माना कि यदि मकान मालिक पत्राचार के माध्यम से किरायेदार को सुरक्षा जमा वापस करने का लिखित आश्वासन देता है और समझौते के तहत समय से पहले खाली करने पर किसी अन्य नुकसान को साबित करने में विफल रहता है, तो वह बाद में लॉक-इन पीरियड के उल्लंघन का बहाना बनाकर सुरक्षा जमा की मनमानी कटौती या रोके रखने का हकदार नहीं है।

“The contents quoted above clearly reflect that defendant had agreed to refund all the deposits of the plaintiff reserving no right to herself under the lease deed nor she had objected on account of non refunding of deposit because of the lock-in-period... Clause 10 of the lease deed specifically permits either of the parties to terminate the lease agreement by giving three months notice due to reasons given therein...”

HIGH COURT OF DELHI • 2018

स्रोत DLHC011333532013

04 H.S. Bedi v. National Highway Authority of India

HIGH COURT OF DELHI • 2016-01-22 • RFA/784/2010

यह मामला एक मकान मालिक (landlord) और किरायेदार (tenant) के बीच संपत्ति खाली करने की तारीख और सुरक्षा जमा राशि (security deposit) की वापसी को लेकर उत्पन्न विवाद से संबंधित है। किरायेदार ने दावा किया कि उन्होंने 30 September 2001 को संपत्ति खाली कर दी थी और मकान मालिक को सूचित कर दिया था, जबकि मकान मालिक ने possession लेने में देरी की और किरायेदार पर बकाया किराया, हर्जाना और संपत्ति को हुए नुकसान का आरोप लगाया। ट्रायल कोर्ट ने माना कि किरायेदार ने समय पर सूचना दी थी और मकान मालिक के possession लेने में विफल रहने के कारण वे बाद की अवधि के लिए किराया पाने के हकदार नहीं थे। उच्च न्यायालय ने ट्रायल कोर्ट के इस निर्णय को बरकरार रखा और सुरक्षा जमा राशि की वापसी का आदेश दिया।

निर्णय न्यायालय ने किरायेदारी की समाप्ति पर सुरक्षा जमा के सिद्धांतों को संक्षेप में प्रस्तुत किया। यदि किरायेदार परिसर को उसकी मूल स्थिति में नहीं लौटाता है, तो मकान मालिक का उपाय सुरक्षा जमा से केवल वास्तविक नुकसान को समायोजित करना या कब्ज़ा लेने के बाद नुकसान के लिए मुकदमा करना है। मकान मालिक नुकसान के आधार पर कब्ज़ा लेने से इनकार नहीं कर सकता।

“10.4. Remedy of landlord in the event of non- restoration by the tenant - In the event of non- restoration of the tenanted premises to their original condition, the remedy of the landlord is to adjust the damages in the security deposit or sue the tenant for damages after taking over of the possession. 10.5. Landlord cannot refuse to take over the possession upon determination of lease and offer of possession by the tenant... 10.8. Remedy of tenant in case of non-refund of security deposit by the landlord- The tenant cannot refuse to hand over the possession till the security deposit is refunded. In the event of non-refund of security deposit by the landlord, the remedy of the tenant is to sue the landlord for refund of security deposit after handing over the possession.””

HIGH COURT OF DELHI • 2016

स्रोत DLHC011316922010

05 Mangla International Pvt. Ltd. v. Next Media Works Ltd.

BOMBAY HIGH COURT • 2023-05-04 • COMSS/33/2009

यह मामला एक 'Leave and Licence Agreement' के तहत परिसर खाली करने में देरी और बकाया राशि की वसूली से संबंधित है। वादी (Plaintiffs) ने प्रतिवादी (Defendant) से परिसर खाली करने पर ₹1,00,000 प्रतिदिन के हिसाब से मुआवजे और बकाया licence fee की मांग की थी। विवाद का मुख्य बिंदु यह था कि प्रतिवादी ने सुरक्षा जमा (security deposit) वापस न मिलने तक कब्ज़ा बनाए रखा। न्यायालय ने पाया कि वादी के पास सुरक्षा जमा राशि रोकने का कोई उचित आधार नहीं था और प्रतिवादी का परिसर खाली करने में देरी के लिए लगाया गया ₹1,00,000 प्रतिदिन का शुल्क 'penalty' की प्रकृति का था जिसे साबित नहीं किया जा सका। अतः, न्यायालय ने वादी के दावे को खारिज करते हुए वाद को dismissed कर दिया।

निर्णय बम्बई उच्च न्यायालय ने स्पष्ट किया कि सुरक्षा जमा की वसूली का दावा "किराए या लाइसेंस शुल्क" की वसूली का मुकदमा नहीं है। भारतीय अनुबंध अधिनियम की धारा 73 और 74 के तहत, यदि मकान मालिक देरी के लिए अत्यधिक दंडात्मक शुल्क (जैसे प्रतिदिन 1 लाख रुपये) काटने का प्रयास करता है, तो न्यायालय इसे तब तक अस्वीकार कर देगा जब तक कि वास्तविक नुकसान का ठोस प्रमाण न हो।

“The policy of law as enshrined in Sections 73 and 74 of the Indian Contract Act, 1872, is that a party who is entitled to be compensated for the breach of the contract ought to receive a reasonable compensation, even where a sum is named in the contract, to be payable in the event of breach of contract, if the court finds that the said amount is in the nature of penalty.”

BOMBAY HIGH COURT • 2023

स्रोत HCBM020260232008

06 Manik Lal Majumdar v. Gouranga Chandra Dey

SUPREME COURT OF INDIA • 2005-01-12 • 2005 INSC 29

यह मामला Tripura Buildings (Lease and Rent Control) Act, 1975 के अंतर्गत किराया न चुकाने के आधार पर बेदखली से संबंधित है। मुख्य कानूनी प्रश्न यह था कि क्या Section 13(1) के तहत किराए का बकाया जमा करना अपील दायर करने के लिए एक अनिवार्य शर्त (pre-condition) है। न्यायालय ने निर्णय दिया कि 'prefer an appeal' का अर्थ अपील का ज्ञापन (memorandum of appeal) दाखिल करना नहीं

है, बल्कि यह प्रक्रिया का हिस्सा है। इसलिए, बकाया किराए का भुगतान किए बिना अपील फाइल की जा सकती है। हालांकि, यदि किरायेदार बकाया जमा नहीं करता है, तो अपीलीय प्राधिकरण सुनवाई रोकने या किरायेदार के पक्ष में कोई अंतरिम आदेश पारित न करने का अधिकार रखता है।

निर्णय सर्वोच्च न्यायालय ने किराया नियंत्रण कानूनों के तहत मकान मालिक और किरायेदार के विवादों में अपील दायर करने के अधिकारों का विश्लेषण किया। न्यायालय ने माना कि बकाया किराया जमा न करना अपील दायर करने में पूर्ण बाधा नहीं है, हालांकि अदालत अंतरिम राहत को रोकने का विवेक रखती है।

“Section 20 of the Act which is a provision for preferring an appeal against the order of the Rent Control Court does not lay down that payment or deposit of all admitted arrears of rent is a condition precedent for preferring an appeal... the appellate authority can not only quantify the arrears of rent, but also the time limit for depositing the same.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2005

स्रोत ESCR010000362005

07 Tata Finance Ltd. v. P.S. Mangla & Ors.

HIGH COURT OF DELHI • 2011-03-11 • CS(05)/524/2004

यह मामला एक किराये की संपत्ति को खाली करने और उससे जुड़ी सुरक्षा जमा राशि (security deposit) की वापसी से संबंधित है। Tata Finance Ltd. ने किराये की संपत्ति को खाली करने का नोटिस दिया था, लेकिन परिसर पर कब्जे और किराये के भुगतान को लेकर विवाद उत्पन्न हुआ। प्रतिवादियों ने प्रतिदावा (counter claim) दायर करते हुए बकाया किराये, रखरखाव शुल्क और संपत्ति कर के भुगतान की मांग की। न्यायालय ने साक्ष्यों और पट्टों (lease agreements) की शर्तों पर विचार करते हुए विवादित दावों का निपटारा किया। निर्णय में मुख्य रूप से किराये की समाप्ति की वैधता, अधिकृत व्यक्ति द्वारा वाद दायर करने की क्षमता, और बकाया राशि के समायोजन के मुद्दों पर कानूनी निष्कर्ष प्रदान किए गए हैं।

निर्णय न्यायालय ने माना कि जब किरायेदार द्वारा संपत्ति का रचनात्मक (constructive) कब्जा वापस कर दिया जाता है, तो सुरक्षा जमा राशि देय हो जाती है। यदि मकान मालिक इस राशि को रोकता है, तो किरायेदार 'इन्टरेस्ट एक्ट' (Interest Act) की धारा 3 और सीपीसी (CPC) की धारा 34 के तहत ब्याज पाने का हकदार है। मामले के तथ्यों में सुरक्षा जमा राशि को बकाया किराए और हर्जाने के विरुद्ध समायोजित किया गया।

“Since the security deposit was lying with the defendants and it became payable on the date constructive possession was delivered to the defendants, the plaintiff... is entitled to interest on the aforesaid amount in terms of Section 3 of the Interest Act... In the facts and circumstances of the case, I feel that interest on security deposit should be awarded at the rate of 6% per annum.”

HIGH COURT OF DELHI • 2011

स्रोत DLHC010151392004

08 P.S. Verma v. Hindustan Coca Cola Beverages Pvt. Ltd.

HIGH COURT OF DELHI • 2011-05-24 • RSA/236/2010

यह मामला एक मकान मालिक और किरायेदार के बीच सुरक्षा जमा राशि (Security Deposit) और किराये के बकाया से संबंधित विवाद है। किरायेदार ने संपत्ति खाली करने में देरी की और 2005 तक कब्जा बनाए रखा, जबकि मकान मालिक ने बकाया किराये की वसूली का दावा किया। निचली अदालतों ने किरायेदार के पक्ष में फैसला सुनाया था, लेकिन दिल्ली उच्च न्यायालय ने पाया कि अदालतों ने अनुबंध की शर्तों को गलत तरीके से समझा था। न्यायालय ने माना कि जब तक कब्जा किरायेदार के पास था, मकान मालिक बकाया किराये को सुरक्षा जमा राशि से समायोजित करने का हकदार था। अंततः, न्यायालय ने मकान मालिक की अपील को स्वीकार करते हुए किरायेदार के प्रतिवाद (Counter claim) को खारिज कर दिया और मकान मालिक के पक्ष में डिक्री पारित की।

निर्णय दिल्ली उच्च न्यायालय ने माना कि यदि अनुबंध की शर्तें यह कहती हैं कि किरायेदार के खाली न करने की स्थिति में मकान मालिक सुरक्षा जमा राशि रोक सकता है, और किरायेदार वास्तव में भौतिक कब्जा सौंपने में देरी करता है, तो मकान मालिक उस अतिरिक्त अवधि के बकाया किराए को सुरक्षा जमा से समायोजित करने के लिए कानूनी रूप से अधिकृत है।

“Clause 3 specifically postulates that in the event the lessee does not remove himself from the demised premises, the lessor shall be entitled to withhold the security deposit until the lessee hands over vacant possession of the demised premises to the lessor... the tenant not being entitled to recover rent for this intervening period and the security amount not being liable to be adjusted is a perverse finding.”

HIGH COURT OF DELHI • 2011

स्रोत DLHC011654972010

09 Cauvery Coffee Traders v. New Mangalore Port Trust

HIGH COURT OF KARNATAKA • 2024-06-14 • WP/5839/2021

यह मामला सुरक्षा जमा (security deposit) की वापसी में देरी और उस पर ब्याज भुगतान से संबंधित है। petitioner ने अपना लीज का परिसर 13 मई, 2010 को खाली कर दिया था, लेकिन respondent ने सुरक्षा जमा राशि लौटाने में अत्यधिक देरी की और गलत तरीके से इसे लंबित रखा। न्यायालय ने माना कि यद्यपि अनुबंध में ब्याज का कोई स्पष्ट प्रावधान नहीं था, फिर भी इतने लंबे समय तक पैसे को बिना किसी औचित्य के रोके रखना अन्यायपूर्ण है और इससे respondent को अनुचित लाभ (unjust enrichment) हुआ। परिणामस्वरूप, न्यायालय ने respondent को 9% प्रति वर्ष की दर से ब्याज देने का निर्देश दिया।

निर्णय कर्नाटक उच्च न्यायालय ने ऐतिहासिक निष्कर्ष दिया कि यदि अनुबंध में देरी पर ब्याज का कोई स्पष्ट प्रावधान (penal interest clause) नहीं भी हो, तो भी मकान मालिक द्वारा खाली करने के बाद किरायेदार का पैसा लंबे समय तक रोके रखना 'अनुचित संवर्धन' (Unjust Enrichment) है। अदालत ने बिना औचित्य के रोकी गई सुरक्षा जमा राशि पर 9% प्रति वर्ष की दर से ब्याज देने का आदेश दिया।

“Although there is no clause stating that the petitioner is entitled to interest on the delayed refund of the security deposit, this cannot be grounds for denying the petitioner such interest... withholding the petitioner's money for nearly ten years without any justification and deny interest on the belated payment of the security deposit... would amount to unjust enrichment at the petitioner's expense.”

HIGH COURT OF KARNATAKA • 2024

स्रोत KAHC010124902021

10 Jaspal Singh Chandhok v. Sri Gobin Chand Seal

CALCUTTA HIGH COURT • 2024-05-03 • EC/364/2021

यह मामला एक निष्पादन कार्यवाही (execution proceeding) से संबंधित है, जहाँ judgment-debtor ने सहमति डिक्री (consent decree) की प्रवर्तनीयता को चुनौती दी थी। judgment-debtor का तर्क था कि एक नई किरायेदारी (tenancy) का सृजन हुआ है, इसलिए निष्पादन कार्यवाही लागू नहीं होती। दूसरी ओर, decree-holder ने तर्क दिया कि यह डिक्री possession के लिए थी और किराये के भुगतान में चूक के कारण निष्पादन आवश्यक है। न्यायालय ने पाया कि judgment-debtor ने कभी भी डिक्री को चुनौती नहीं दी थी और Executing Court डिक्री के मूल सिद्धांतों में बदलाव नहीं कर सकती। अंततः, न्यायालय ने माना कि निष्पादन कार्यवाही बनाए रखने योग्य है और judgment-debtor को अपने वादों से मुकरने की अनुमति नहीं दी जा सकती।

निर्णय कलकत्ता उच्च न्यायालय ने सहमति समझौतों और बेदखली प्रक्रियाओं का विश्लेषण करते हुए माना कि भारतीय अनुबंध अधिनियम की धारा 28 के तहत ऐसे समझौते शून्य हैं जो किसी पक्ष को सामान्य अदालतों या प्रासंगिक किराया नियंत्रण कानूनों के तहत अपने अधिकारों को लागू करने से रोकते हैं।

“From the provisions of above section it has been laid down that any agreement by which any party is restricted from enforcing his right by legal proceedings in ordinary tribunal or which extinguishes the right of any party to enforce the same through legal process etc. is void to that extent.”

CALCUTTA HIGH COURT • 2024

स्रोत WBCHC00037752021

अस्वीकरण

यह मेमो Vitark AI द्वारा सार्वजनिक रूप से उपलब्ध निर्णयों और उपयोगकर्ता के प्रश्न के आधार पर तैयार किया गया है। यह केवल रिसर्च सहायता के लिए है और कानूनी सलाह (legal advice) नहीं है। किसी भी filing, opinion, या correspondence में उपयोग करने से पहले सभी case citations, holdings और quotations को मूल निर्णय (source judgment) के विरुद्ध स्वतंत्र रूप से सत्यापित किया जाना चाहिए।