

Shri Jai Narain Mishra P.G. College, Lko  
Department of Law



किरायेदार की बेदखली

(U.P. Urban Building Regulation of letting, Rent and Eviction, Act, 1972)

LL.B. 6<sup>th</sup> Semester

By – Mahendra kumar Baishya  
Assistant Professor (Law)

## किरायेदार की बेदखली

किरायेदार की बेदखली के संबंध में उत्तर प्रदेश शहरी भवन किराए पर देने की राय तथा बेदखली का विनियमन अधिनियम 1972 की धारा 20 में उपबंध किया गया है। धारा 20 में यह उल्लेख किया गया है कि शिवाय विनिर्दिष्ट कारणों के किराएदार को बेदखल करने के लिए वाद दाखिल नहीं किया जाएगा।

शिवाय विनिर्दिष्ट कारणों के किराएदार की बेदखली हेतु वाद लाने पर रोक- धारा 20(1) - धारा 2 में की गई व्यवस्था के सिवाय किसी भवन से किसी किराएदार की बेदखली करने के लिए कोई वाद संस्कृत नहीं किया जाएगा भले ही समय के बीत जाने से या छोड़ देने की नोटिस की समाप्ति पर या किसी अन्य प्रकार उसकी किराएदार ही समाप्त हो गई हो।

प्रतिबंध यह है कि इस धारा की किसी बात से समय के बीत जाने से किराएदार कि ऐसे किराएदारी समाप्ति पर उसकी बेदखली करने के लिए बात पर कोई रोक ना होगी यदि वह किराएदारी किसी वाद, अपील, पुनरीक्षण या निष्पादन कार्यवाही के प्रसंग में ऐसे समझौते या समायोजन द्वारा या उसके अनुसरण में जो या तो न्यायालय में अभिलिखित किया गया हो अथवा अन्य रूप से लिखित और किराएदार द्वारा हस्तांतरित हो निश्चित अवधि के लिए की गई हो।

(2) किसी भवन से किराएदार को उसकी किराएदार ई की समाप्ति पर बेदखल करने के लिए निम्नलिखित एक या एक से अधिक कारणों से कोई वाद संस्थित किया जा सकता है जो निम्नलिखित है: -

1. बकाये किराए के आधार पर
2. भवन को सारवान रूप से क्षतिग्रस्त करने पर
3. भवन स्वामी की लिखित अनुज्ञा के बिना भवन में निर्माण या संरचनात्मक परिवर्तन करने पर
4. किराएदार द्वारा भवन का भिन्न प्रयोजन के लिए उपयोग
5. उप-किराएदार या शिकमी किराएदार रखने पर
6. भवन स्वामी के स्वत्व को अमान्य किया जाना
7. सेवा की समाप्ति

### 1. बकाये किराये के आधार पर [धारा 20 (2) (क)]-

किराएदार पर कम से कम 4 महीने का किराया बाकी है और उस पर मांग की नोटिस के व्यक्तिगत तामिल होने के 1 महीने के भीतर उसका भुगतान उसने मकानदार को नहीं किया।

प्रतिबंध यह है कि ऐसे किराएदार के संबंध में जो संघ की सशस्त्र सेनाओं का सदस्य है और जिसके पक्ष में इंडियन सोल्जर लिटिगेशन एक्ट 1925 के अधीन विहित प्राधिकारी ने यह प्रमाण पत्र दिया है कि वह उस एक्ट की धारा 3 के अर्थों में विशेष परिस्थितियों के अधीन सेवारत हैं अथवा यदि इस प्रकार सेवारत होते हुए जिसकी मृत्यु शत्रु की कार्यवाही के फलस्वरूप हो गई हो तो उसके वारिसों के संबंध में इस खंड में शब्द चार महीने के स्थान पर 1 वर्ष प्रतिस्थापित समझा जाएगा।

## **2. भवन को सारवान रूप से क्षतिग्रस्त करने पर [ धारा 20 (2) (ख)]-**

जहां किसी किराएदार ने अधिनियम के अधीन अपने किरायाधीन भवन को जानबूझकर क्षतिग्रस्त किया है या करने की अनुज्ञा दी है वहां भवन स्वामी किराएदार के विरुद्ध बेदखली का वाद संस्थित कर सकेगा किरायाधीन भवन की क्षति सारवान होनी चाहिए।

## **3. भवन स्वामी की लिखित अनुज्ञा के बिना भवन में निर्माण या संरचनात्मक परिवर्तन करने पर [धारा 20 (2)**

**(ग)]-** यदि किराएदार ने मकानदार की लिखित सहमति के बिना भवन में कोई ऐसा निर्माण या संरचनात्मक परिवर्तन करता है जिससे उसका मूल्य या उसकी उपयोगिता घटने या जिससे उसका निरूपण होने की संभावना हो, किया है या करने की अनुज्ञा दी है तो उसे इस आधार पर बेदखली का वाद संस्थित कर बेदखल किया जा सकता है।

इस बिंदु पर **राम कृष्ण दास बनाम कृष्ण दास अग्रवाल** का वाद महत्वपूर्ण है इस मामले में भवन में स्नान गृह तथा शौचालय के निर्माण को भवन का विरूपित करना नहीं माना गया।

## **4. किराएदार द्वारा भवन का भिन्न प्रयोजन के लिए उपयोग [धारा 20 (2) (घ)]-**

किराएदार ने मकानदार की लिखित सहमति के बिना उसका उपयोग उस प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन के लिए किया है। जिसके लिए उसे भवन किराए पर दिया गया था या अन्य प्रकार से ऐसा कोई कार्य किया हो जो ऐसे प्रयोग से असंगत हो अथवा अवैध या अनैतिक प्रयोजन के लिए भवन का प्रयोग करने की अनुज्ञा देने के कारण तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन सिद्ध-दोष ठहराया गया है।

## **5. उप-किरायेदार या शिकमी किराएदार रखने पर [ धारा 20(2) (ड.)] –**

यदि किराएदार ने धारा 25 के उल्लंघन में भवन को या उसके किसी भाग को उप किराएदारी पर उठा दिया है या किराएदार ने किरायाधीन भवन या उसके किसी भाग को पुराने अधिनियम के उल्लंघन में किराएदारी पर उठा दिया है तो भवन स्वामी ना केवल किराएदार बल्कि उप-किराएदार को भी बेदखल करने हेतु वाद संस्थित कर सकता है

**टी आर विश्वनाथ बनाम ए डी जे बाखमती** के मामले में न्यायालय ने अवधारित किया कि परकल्पित उप-किराएदार की दशा में भी किराएदार की बेदखली का वाद संस्थित किया जा सकता है। राममूर्ति देवी बनाम पुष्पा देवी और अन्य के वाद में कहा गया कि किराएदारी और उप-किराएदारी को साबित करने के लिए दो तत्वों की आवश्यकता है-

- (1) किराएदार परिसर में पूरे अथवा किसी भाग पर अवश्य कब्जे के अधिकार अथवा हित में हो, और
- (2) ऐसा हित या अधिकार अवश्य ही किसी प्रतिकर या किराये के एवज में हो।

#### **6. किराएदार द्वारा भवन स्वामी के स्वत्व को अमान्य किया जाना [धारा 20 (2) (च)] -**

यदि किराएदार ने अपनी किराएदारी की हैसियत से इनकार किया है अथवा किराएदार ने भवन स्वामी के स्वत्व को किरायाधीन भवन से अमान्य कर दिया है तो भवन स्वामी किराएदार के विरुद्ध बेदखली का वाद संस्थित कर सकता है किंतु इसके लिए यह आवश्यक है-

1. भवन स्वामी ने किरायाधीन भवन में पुनः प्रवेश करने के अपने अधिकार का अधित्याग नहीं किया है, और
2. यह भी भवन स्वामी ने किराएदार के इस प्रकार के आचरण को क्षमा नहीं किया है।

**मोहम्मद आरिफ बनाम अपर जिला न्यायाधीश** के वाद में न्यायालय ने कहा कि भवन स्वामी द्वारा बेदखली के बाद की सफलता हेतु निम्न दो तत्वों का सिद्ध किया जाना आवश्यक है-

1. किराएदार ने अपनी हैसियत को नकारा है या भवन स्वामी के स्वत्व को अमान्य कर दिया है तथा
2. भवन स्वामी ने पुनः प्रवेश के अपने अधिकार का अधित्याग नहीं किया है और उसने किराएदार के आचरण को क्षमा नहीं किया है।

यदि उपरोक्त दोनों तत्वों में से केवल प्रथम तत्व को ही साबित कर पाता है तो इस उपखंड के तहत बेदखली का वाद सफल नहीं होगा अर्थात् दोनों ही तत्वों को साबित करना होगा।

#### **7. सेवा की समाप्ति [धारा 20 (2) (छ)]-**

किराएदार को भवन का अध्यासन करने की अनुज्ञा मकानदार के अधीन उसके सेवायोजन की संविदा के भाग के रूप में दी गई थी और उसका सेवायोजन समाप्त हो गया है।

**धारा 20 (3)** - लोपित कर दिया गया है 1972

**धारा 20(4)**- किराएदार को बेदखली से सुरक्षा- यदि उपरोक्त कारणों से बेदखली के बाद में यदि वाद की प्रथम सुनवाई पर भवन के स्वामी को किराएदार उसके द्वारा देय किराये तथा क्षतिपूर्ति की संपूर्ण राशि का 9% ब्याज सहित और उसके संबंध में मकानदार के वाद व्यय में से किराएदार द्वारा धारा 30 उपखंड 1 के अंतर्गत पूर्व जमा की गई राशि की कटौती करने के पश्चात शेष राशि का भुगतान शर्त रहित रूप में कर दे या न्यायालय में उक्त राशि जमा कर दे तो

न्यायालय उक्त कारण से बेदखली की डिग्री समाप्त करने के बजाए किराएदार को उक्त कारण से बेदखल किए जाने के उसके दायित्व से मुक्त करने का आदेश दे सकता है।

**श्रीमती सुदामा देवी बनाम विजय नाथ गुप्ता** इस वाद में किराएदार को धारा 20(4) के अनुपालन को किराए की प्रथम किस्त जमा करके सुनिश्चित करना होगा जबकि यह न्यायालय की अंतर्निहित शक्ति है कि वह बेदखली का आदेश पारित करती है या नहीं।

**धारा 20(5)** इस धारा की किसी बात से सिविल प्रक्रिया संहिता 1908 की प्रथम अनुसूची के आदेश 23 के नियम 3 के अधीन अभिलिखित किसी करार समझौते या पुष्टि के आधार पर डिग्री देने के न्यायालय की शक्ति पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।

**धारा 20 (6)** में एक निर्देशात्मक प्रावधान करते हुए यह उपबंधित किया गया है कि उपधारा 4 या दीवानी प्रक्रिया संहिता की प्रथम अनुसूची के आदेश 15 नियम 5 के अधीन किराएदार द्वारा जमा की गई कोई धनराशि मकानदार के आवेदन पत्र, पक्षकारों के अभिवचनों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना और वाद के अंतिम निर्णय के अधीन रहते हुए मकानदार को दे दी जाएगी।

### **References:**

- Bare Act - U.P. Urban Building Regulation of letting, Rent and Eviction, Act, 1972
- O.P. Mishra – U.P. Local Laws