

समक्ष शमशेर बहादुर और आरएस नरूला, न्यायाधीश

पूरन चंद याचिकाकर्ता

बनाम

मंगल उत्तरदाता।

1968 का सिविल संशोधन संख्या 187।

25 फरवरी, 1969।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III) - धारा 9 और 13 (2) (i) - धारा 13 (2) (i) के परंतुक - का उद्देश्य - उल्लिखित - किरायेदार द्वारा बकाया राशि या किराए पर ब्याज - क्या निष्कासन कार्यवाही की पहली सुनवाई की तारीख तक गणना की जानी है - धारा 9 - क्या गृह-कर के भुगतान को किरायेदार की देयता बनाता है - भू-स्वामी किराया बढ़ाकर किराया बढ़ाने के वैधानिक विकल्प का उपयोग नहीं करता है

इसके लिए किरायेदार द्वारा देय किराए की बकाया राशि - क्या गृह-कर का भुगतान करना है।

यह माना गया है कि विधायिका ने एक ऐसे मकान मालिक के मामले की परिकल्पना की है जो किरायेदार को कुछ समय के लिए डराकर किराया प्रतिबंध अधिनियम द्वारा उसे दी गई बेदखली के खिलाफ सुरक्षा से वंचित करने की कोशिश कर सकता है ताकि किरायेदार के लिए इस अवधि के दौरान उसे किराए पर देना भी असंभव हो जाए। ऐसे मामले में किरायेदार को बेदखली के खिलाफ वैधानिक संरक्षण से वंचित होने से बचने के लिए, पूर्वी पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (आई) का परंतुक अधिनियमित किया गया है। परंतुक का प्रभाव यह है कि यदि किरायेदार मकान मालिक को दस लोगों द्वारा किराया रोके जाने के कारण हुए नुकसान की भरपाई करने के लिए तैयार है। मकान मालिक से, किरायेदार अभी भी सुरक्षा का लाभ उठा सकता है और धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (आई) के दायरे में मकान मालिक को अर्जित अधिकार छीन लिया जाता है। परंतुक का उद्देश्य और इसके पीछे विधायिका की मंशा यह सुनिश्चित करना है कि मकान मालिक को किरायेदार द्वारा परेशान नहीं किया जाए और किराए का भुगतान न करके उसके वैध बकाया से वंचित न किया जाए, जब तक कि बेदखली की कार्रवाई नहीं की जाती है और पहली सुनवाई में किराए का भुगतान करके खुद को बेदखली से बचाया जाता है। (पैरा 10)।

यह माना गया कि अधिनियम की धारा 13 (2) (आई) परंतुक की योजना से पता चलता है कि खंड (i) के दायरे के तहत किए गए निष्कासन के लिए दायित्व से खुद को मुक्त करने के लिए, किरायेदार को मकान मालिक को न केवल किराए की बकाया राशि का भुगतान करना होगा जो बेदखली के लिए कार्रवाई के समय देय था, लेकिन बाद में किए गए मकान मालिक की लागत (जिसका मूल्यांकन किराया नियंत्रक द्वारा किया जाना है) और बकाया राशि पर ब्याज भी है, जबकि मूल राशि जिस पर ब्याज की गणना की जानी है, वास्तव में किराए की राशि है जो बकाया हो गई थी। बेदखली के लिए आवेदन की तारीख तक, मकान मालिक को उस राशि पर ब्याज के नुकसान की भरपाई करने का एकमात्र तरीका है जो अनुबंध के तहत उसके हाथों में बहुत पहले होना चाहिए था, उसे उस तारीख तक ब्याज का भुगतान करना है जब राशि वास्तव में भुगतान की जाती है। ब्याज के भुगतान के लिए प्रावधान का कोई अन्य निर्माण संबंधित प्रावधान की योजना और इसके पीछे विधायिका की मंशा के अनुरूप नहीं होगा। एक बार जब विधायिका अपने विवेक से अतिदेय किराए पर ब्याज के भुगतान का प्रावधान कर रही थी, तो उस तारीख से पहले किसी भी समय ब्याज को रोकने का कोई मतलब नहीं होगा, जिस तारीख को भुगतान वास्तव में किया गया है। इसलिए किराए की बकाया राशि पर ब्याज जो किरायेदार को भुगतान करना होगा ताकि वह खुद को परंतुक के

तहत निष्कासन के दायित्व से मुक्त कर सके, की गणना वास्तविक जमा की तारीख तक की जानी चाहिए जो पहली सुनवाई की तारीख तक है। (पैरा 10)।

यह माना गया कि अधिनियम की धारा 9 गृह-कर के भुगतान को किरायेदार की देयता नहीं बनाती है। यह केवल एक किरायेदार द्वारा देय किराए में कानूनी वृद्धि की अनुमति देता है यदि मकान मालिक वृद्धि को प्रभावित करना चाहता है। अधिनियम की धारा 9(1) का संचालन स्वचालित नहीं है। यह केवल एक सक्षम प्रावधान है, और मकान मालिक को अधिनियम द्वारा कवर किए गए परिसर के किराए में वृद्धि करने का अधिकार देता है यदि अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद भवन के संबंध में दर, उपकर या कर लगाया जाता है। इसलिए जहां भूमि-स्वामी किराए के परिसर के संबंध में उस पर लगाए गए गृहकर की राशि को जोड़कर किराया बढ़ाने के अपने वैधानिक विकल्प का उपयोग नहीं करता है, जिस दर पर

किरायेदार किराए की बकाया राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है, संभवतः गृह-कर की राशि शामिल नहीं कर सकता है । (पैरा 6)।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 15 के तहत श्री गुरनाम सिंह, अपीलीय प्राधिकारी (जिला और सत्र न्यायाधीश), अंबाला के दिनांक 23 अक्टूबर, 1967 के आदेश में संशोधन के लिए याचिका, जिसमें श्री एमएस नागरा, किराया नियंत्रक, जगाधरी, जिला अंबाला के दिनांक 22 फरवरी के आदेश की पुष्टि की गई है। 1967, आवेदन को अस्वीकार करते हुए,

आर. एन. मित्तल याचिकाकर्ता की ओर से वकील

पीआर. मालेरी, वकील, उत्तरदाता के लिए।

निर्णय.

नरूला, न्यायाधीश- हालांकि यह याचिका पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (जिसे बाद में अधिनियम कहा जाता है) (जिला न्यायाधीश), अंबाला के तहत अपीलीय प्राधिकरण के 23 अक्टूबर, 1967 के एक आदेश में संशोधन के लिए दायर की गई है। प्रतिवादी को बेदखल करने के लिए याचिकाकर्ता के आवेदन को खारिज करने के आदेश को बरकरार रखते हुए, इस सवाल पर दो एकल पीठ के फैसलों के बीच टकराव के कारण एक खंडपीठ के पास स्वीकार कर लिया गया था कि क्या एक चूककर्ता किरायेदार भुगतान करने के लिए बाध्य है। अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (i) के परंतुक के तहत निष्कासन के दायित्व से मुक्त करने के लिए, एक और दिलचस्प प्रश्न जो श्री आर एन मित्तल द्वारा उठाया गया है, एक और दिलचस्प प्रश्न जो श्री आर एन मित्तल द्वारा उठाया गया है, आवेदन की तारीख तक या किराया नियंत्रक के समक्ष जमा करने की तारीख तक बकाया किराए पर ब्याज, मकान मालिक-याचिकाकर्ता के वकील अधिनियम की धारा 9 की व्याख्या से संबंधित हैं, जो मकान मालिक को किसी भी कर की सीमा तक किरायेदार का किराया बढ़ाने की अनुमति देता है जो अधिनियम के शुरू होने के बाद भवन या किराए की भूमि के संबंध में लगाया जा सकता है। ये दो प्रश्न निम्नलिखित परिस्थितियों में उठे हैं :-

2. याचिकाकर्ता, जिसे मैं इस फैसले में मकान मालिक कहूंगा, ने प्रतिवादी को बेदखल करने के लिए 4 जनवरी, 1966 को एक आवेदन दायर किया, जिसे मैं बाद में किरायेदार के रूप में संदर्भित करूंगा, अन्य बातों के साथ-साथ इस आधार पर कि उसने किराए की इमारत के संबंध में उससे देय किराए का भुगतान नहीं किया था या निविदा नहीं की थी। इसलिए, अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (1) के तहत निष्कासन के लिए दायित्व उठाया गया था। बेदखली के लिए आवेदन भरने से

एक दिन पहले, यानी 3 जनवरी, 1966 को, किरायेदार ने पंजाब ऋणग्रस्तता राहत अधिनियम (1934 का 7) की धारा 31 के तहत किराए के बकाया के कारण 126 रुपये जमा किए थे, इस आरोप पर कि मकान मालिक ने उस राशि की निविदा स्वीकार करने से इनकार कर दिया था। सुनवाई की पहली तारीख यानी 21 फरवरी को। 1966; किरायेदार ने इसमें 88 रुपये की अतिरिक्त राशि जमा की।

निम्नलिखित गणना के आधार पर किराया नियंत्रक की अदालत:-

	रु।
1. 1 अप्रैल, 1964 से 31 दिसंबर, 1965 की अवधि के लिए बेदखली के लिए अपनी याचिका के पैराग्राफ 2 में मकान मालिक द्वारा दावा किए गए किराए के बकाया का दावा
2. बकाया राशि की उपर्युक्त राशि पर ब्याज	... ,10
3. लागत के कारण	... 155
कुल	214

3. श्री एम. एस. नागरा, किराया कलेक्टर, जगाधरी ने 22 फरवरी, 1967 के अपने आदेश द्वारा किरायेदार को निकालने के लिए मकान मालिक के आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया कि किरायेदार ने किराए का भुगतान न करने के आधार पर खुद को निष्कासन के अपने दायित्व से मुक्त कर लिया था क्योंकि सुनवाई की पहली तारीख को या उससे पहले 214 रुपये की उपरोक्त जमा जमा करके, वह संबंधित परंतुक का लाभ उठाने का हकदार था जो निम्नानुसार है: -

"बशर्ते कि यदि किरायेदार नियत सेवा के बाद निष्कासन के लिए आवेदन की पहली सुनवाई पर नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन किए गए आवेदन की लागत के साथ ऐसे बकाया पर छह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से किराए और ब्याज की बकाया राशि का भुगतान या निविदा करता है, तो किरायेदार को पूर्वोक्त समय के भीतर किराए का विधिवत भुगतान या निविदा करना माना जाएगा।

4. मकान मालिक ने किराया नियंत्रक के निर्णय के खिलाफ अपील की। यह प्रश्न कि क्या किराए की बकाया राशि 31 दिसंबर, 1965 तक (अर्थात् बेदखली के लिए आवेदन भरने से पहले अवधि के अंत तक) जमा की जानी थी, या पहली सुनवाई की तारीख तक (यानी, जनवरी महीने के लिए किराया सहित), अपीलीय प्राधिकरण द्वारा मकान मालिक के खिलाफ लछमन दास बनाम लछमन दास मामले में इस न्यायालय के फैसले के बाद तय किया गया था। श्री सत्यपाल (1) बसंत राम बनाम केरल मामले में इस न्यायालय की पूर्व की दो खण्डपीठों के निर्णयों को ध्यान में रखते हुए मकान मालिक की ओर से हमारे समक्ष इस प्रश्न को पुन खोलने की मांग नहीं की गई है। गुरचरण सिंह सीएमडी अन्य (2), और ईशर दास तारा चंद वी। हरचरण दास (3.123)

5. अपनी अपील में मकान मालिक ने जिला न्यायाधीश, अंबाला के समक्ष आगे तर्क दिया, जो अधिनियम के तहत अपीलीय प्राधिकरण था कि किरायेदार ने उपरोक्त उल्लिखित परंतुक की आवश्यकताओं का अनुपालन नहीं किया था क्योंकि उसके द्वारा

जमा किए गए ब्याज का निष्कासन केवल निष्कासन के लिए आवेदन की तारीख तक था और वास्तविक जमा की तारीख तक नहीं था। यानी 21 फरवरी, 1966 तक। अपीलीय प्राधिकारी का सामना उपर्युक्त बिन्दु पर जेएन कौशल, जे. (जैसा कि वह उस समय थे) के 27 मई, 1966 के श्री सुंदर सिंह बनाम श्री सुन्दर सिंह मामले में दिए गए निर्णय के संक्षिप्त नोट के साथ किया गया था। मधुसूदन सिंह और अन्य (4) ने कहा कि ब्याज एक तरफ जमा की तारीख तक देय था और दूसरी ओर मेहर सिंह, जे (तब मुख्य न्यायाधीश थे) के 23 मार्च, 1966 के फैसले को लछमन दास बनाम लछमन दास मामले में दिया गया था। दूसरी ओर, श्री सत्यपाल (1) ने लछमन दास के मामले (1) में कहा था कि ऐसा ब्याज निष्कासन के लिए आवेदन की तारीख तक ही देय था। अपीलीय प्राधिकरण ने पाया कि लछमन दास के मामले (1) में विद्वान एकल न्यायाधीश का निर्णय, जो पहले था, विद्वान न्यायाधीश के संज्ञान में नहीं लाया गया था, जिसने सुंदर सिंह के मामले (4) का फैसला किया था, और जितना कि लछमन में मेहर सिंह, जे का फैसला था। डॉस के मामले (1) .v^जैसा कि परंतुक की भाषा द्वारा भी समर्थित है, उस अनुपात के निर्णय का पालन किया जाना था। किरायेदार द्वारा जमा की गई राशि के बारे में मकान मालिक के दावे को 1 जनवरी, 1962 से लगाए गए गृह-कर के कारण बेदखली के लिए उसके आवेदन के पैराग्राफ 2 में मकान मालिक को देय होने का दावा किया गया था, जिसे अपीलीय प्राधिकरण ने इस आधार पर खारिज कर दिया था कि मकान मालिक ने कभी भी किराए में वृद्धि करने की अपनी इच्छा को सूचित नहीं किया था। गृह-कर।

6. अपीलीय प्राधिकारी के उपर्युक्त आदेश के संशोधन के लिए इस याचिका में, उन्हीं दो दलीलों को फिर से दबाया गया है। सबसे पहले यह तर्क दिया गया है कि जहां तक किरायेदार ने गृह-कर की राशि जमा नहीं की, यह माना जाना चाहिए कि उसने मकान मालिक को बकाया किराए का भुगतान नहीं किया। यह दावा अधिनियम की धारा 9 पर आधारित है जो निम्नलिखित भाषा में है:-

"(1) इस अधिनियम के किसी अन्य उपबन्ध में निहित किसी बात के होते हुए भी, मकान मालिक किसी भवन या किराए की भूमि का किराया बढ़ाने का हकदार होगा, यदि अधिनियम लागू होने के बाद; यह अधिनियम किसी भी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा भवन या किराए की भूमि के संबंध में एक नई दर, मामले या कर लगाया जाता है, या यदि ऐसी दर, उपकर या कर की राशि में वृद्धि होती है। अधिनियम के प्रारंभ में लगाया जा रहा है:

टन। (4) 1967 पी.एल.आरटीशॉर्ट नोट 7. ~

बशर्ते कि किराए में वृद्धि ऐसी किसी दर, उपकर या कर की राशि या ऐसी दर, उपकर या कर में वृद्धि की राशि से अधिक नहीं होगी, जैसा भी मामला हो।

(2) इस समय लागू किसी कानून में निहित किसी बात के होते हुए भी या किसी संविदा के बावजूद, कोई भी मकान मालिक अपने किरायेदार से देय किराए

की राशि में वृद्धि करके या ऐसे किरायेदार द्वारा कब्जा की गई किसी भी इमारत या किराए की भूमि के संबंध में किसी कर की राशि या उसके किसी भाग की वसूली नहीं करेगा। उपधारा (1) में प्रदान किए गए अनुसार सहेजें।

यह मकान मालिक का स्वीकार किया गया मामला है कि हालांकि 1 जनवरी, 1962 से गृह-कर लगाया गया था, लेकिन उसने बेदखली के लिए आवेदन दाखिल करने से पहले किसी भी समय किरायेदार से इसका दावा नहीं किया था और मकान मालिक 31 मार्च को समाप्त होने वाली अवधि तक कोई गृह-कर लिए बिना निर्धारित दर पर किरायेदार से किराया स्वीकार कर रहा था। 1964. अधिनियम की धारा 9 गृह-कर के भुगतान को किरायेदार की देयता नहीं बनाती है। यह केवल एक किरायेदार द्वारा देय किराए में कानूनी वृद्धि की अनुमति देता है यदि मकान मालिक वृद्धि को प्रभावित करना चाहता है। अधिनियम की धारा 9(1) का संचालन स्वचालित नहीं है। यह केवल एक सक्षम प्रावधान है, और मकान मालिक को अधिनियम द्वारा कवर किए गए परिसर के किराए में वृद्धि करने का अधिकार देता है यदि अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद भवन के संबंध में दर, उपकर या कर लगाया जाता है। किरायेदार को वृद्धि की सूचना देकर किराए में वृद्धि की सूचना देकर या तो आपसी समझौते से या, यदि कानून द्वारा अनुमति दी जाती है, तो किराए में वृद्धि की सूचना देकर बढ़ाया जा सकता है। कतिपय किराए के परिसरों के किराए की निर्धारित दर में वृद्धि करने की एकमात्र अन्य घटना, जिसके बारे में मैं सोच सकता हूँ, किसी कानून द्वारा स्वचालित वृद्धि प्रदान करना है। वर्तमान मामला तीन श्रेणियों में से किसी में भी नहीं आता है। माना जाता है कि गृह-कर की सीमा तक किराए में वृद्धि के लिए कोई पारस्परिक सहमति नहीं थी। मकान मालिक ने किरायेदार को इस तरह की वृद्धि का कोई नोटिस नहीं दिया। इसलिए, यह नहीं माना जा सकता है कि किरायेदार अनुमत वृद्धि की राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था जो कभी लागू नहीं किया गया था। मित्तल ने कहा कि मकान मालिक ने बेदखली के लिए अपने आवेदन के पैराग्राफ 2 में दावा किया था कि किरायेदार गृह-कर की राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था, उक्त दावे को वृद्धि के लिए दावा माना जाना चाहिए। हमारी राय में, यह दलील पूरी तरह से गलत है। किसी ऐसी चीज के लिए कोई दावा नहीं किया जा सकता था जिसके भुगतान के लिए दावा करने से पहले देयता का भुगतान नहीं किया गया था। बढ़े हुए किराए के लिए दावा केवल

वृद्धि के प्रभाव का पालन करें। चूंकि मकान मालिक ने किराए के परिसर के संबंध में उस पर लगाए गए गृह-कर की राशि को जोड़कर किराया बढ़ाने के अपने वैधानिक विकल्प का उपयोग कभी नहीं किया था, जिस दर पर किरायेदार किराए की बकाया राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था, उसमें संभवतः गृह-कर की राशि शामिल नहीं हो सकती थी। इसलिए, इस संबंध में अपीलीय प्राधिकारी के निष्कर्षों में कोई दोष नहीं पाया जा सकता है, जिसकी इसके द्वारा पुष्टि की जाती है। इस मामले में हमने जो दृष्टिकोण अपनाया है, उसमें हम दिल्ली उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश

(एस एन शंकर, जे) के जसवंत राम बनाम बी मामले में दिए गए निर्णय से भी दृढ़ हैं । *डी शर्मा* (5), जिसमें अधिनियम की धारा 9 स्वयं हिमाचल प्रदेश राज्य पर लागू होती है, विद्वान न्यायाधीश के समक्ष व्याख्या के लिए आई। श्रीमती कृपाल कौर बनाम मेहर सिंह को भी गिरफ्तार किया गया *भगवंत राय* (6), कि यह केवल तभी होता है जब मकान मालिक धारा 9 द्वारा अनुमत किराए को बढ़ाने के लिए कदम उठाता है कि किराया गृह-कर की सीमा तक बढ़ जाता है, और एक मकान मालिक को किरायेदार को नोटिस देकर बढ़े हुए किराए की मांग करनी चाहिए, और गृह-कर लगाने पर तुरंत किराए में कोई स्वचालित वृद्धि नहीं होती है। हम *श्रीमती कृपाल कौर के मामले* (6) में विद्वान मुख्य न्यायाधीश के निर्णय के अनुपात के साथ सम्मानजनक सहमति में हैं, इस आशय से कि धारा 9 के प्रावधानों के तहत अपने अधिकार का प्रयोग करना मकान मालिक का अपना कार्य है जो किराए में वृद्धि करता है और बढ़ा हुआ किराया मांग की सूचना की तारीख से शुरू होता है, न कि किसी पिछली तारीख से। इसलिए, मकान मालिक के लिए विद्वान वकील का पहला विवाद।

7. जैसा कि पहले ही कहा जा चुका है, प्रश्न यह है कि क्या किराए की बकाया राशि पर ब्याज, जिसे किरायेदार को उपर्युक्त परंतुक के तहत निष्कासन के दायित्व से मुक्त करने के लिए भुगतान करना होगा, उस अवधि की अंतिम तिथि तक छह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से देय ब्याज है, जिसके संबंध में बकाया राशि का भुगतान किया जाना है या इसकी गणना किस तारीख तक की जानी है? वास्तविक जमा, यानी पहली सुनवाई की तारीख तक। डायल चंद बनाम मेरे प्रभु के मुख्य न्यायाधीश के निर्णयों का विस्तार से उल्लेख करना अनावश्यक है । *महंत कपूर चंद* (7), और राम सिंह बनाम राम सिंह *सावित्री देवी* (8), जिस पर मकान मालिक के वकील ने भरोसा किया कि अगर किरायेदार पूरी राशि जमा करने में विफल रहा है

धारा 13 (2) (आई) के परंतुक के कारण, वह निष्कासन से बच नहीं सकता है, क्योंकि उक्त प्रस्ताव अब अच्छी तरह से तय हो गया है। जहां तक इस मुद्दे के गुण-दोष का संबंध है, पक्षकारों के विद्वान वकीलों ने हमारे समक्ष पहले से तय किए गए तीन मामलों को काफी हद तक रखा है। 24 सितंबर, 1965 को मेहर सिंह, जे. ने *गुलशन राय और अन्य मामले में फैसला सुनाया/देवी दयाल* (9) गुलशन राय और अन्य के मामले में विद्वान मुख्य न्यायाधीश के समक्ष यह सटीक सवाल नहीं उठता है कि ब्याज आवेदन की तारीख तक देय था या जमा की तारीख तक । ब्याज का भुगतान करने के लिए देयता का सवाल, हालांकि, **मामले में लाइव मुद्दों में** से एक था। मकान मालिक के वकील ने गुलशन राय और अन्य के मामले में मेहर सिंह, जे की निम्नलिखित टिप्पणियों पर भरोसा किया है (9): –

1. (पृष्ठ 670 पर) "फरवरी और मार्च के महीनों के लिए बकाया राशि पर ब्याज 15 मार्च और 15 अप्रैल के बीच जमा की *तारीख तक*, यानी 19 अप्रैल, 1961

के बीच देय था, जिसके बाद, धारा 31 की उप-धारा (3) के अनुसार।
1934 के पंजाब अधिनियम 7 के अनुसार, उस राशि पर ब्याज नहीं चल रहा था।

2. (पृष्ठ 671) "यह सही होता यदि फरवरी और मार्च के महीनों के बकाया पर, किरायेदार ने 19 अप्रैल, 1961 तक प्रति वर्ष छह प्रतिशत की दर से देय ब्याज जमा किया होता ।

"इसलिए, यदि किरायेदार ने 19 अप्रैल, 1961 को फरवरी और मार्च के महीनों के बकाया के साथ-साथ उस तारीख तक उन बकाया पर देय ब्याज भी जमा किया होता, तो मकान मालिक के पास अपने आवेदन का कोई औचित्य नहीं होता और आवेदन की तारीख पर वह यह नहीं कह सकता था कि कोई बकाया था जिसके आधार पर वह बेदखली का दावा कर सकता था,
....." > ■

8. इसके बाद 23 मार्च, 1966 को लछमन दास के मामले (1) में उसी विद्वान न्यायाधीश का फैसला आता है । उस मामले में मकान मालिक के खिलाफ निम्नलिखित भाषा में हमारे सामने आने वाले मुद्दे का निपटारा किया गया था:

—
(पृष्ठ 532) "मकान मालिक के लिए विद्वान वकील का केवल एक तर्क है जिस पर विचार करना बाकी है और वह यह है कि

1. 1966 पी.एल.आर.

ईशर दास तारा चंद के मामले (3) में निर्णय के अनुसार, किराए की बकाया राशि को निष्कासन आवेदन की तारीख तक गिना जाना है, लेकिन बकाया राशि पर ब्याज को उस तारीख तक नहीं गिना जाना है और इसे बाद की तारीख में गिना जाना है जो वह तारीख है जिस पर धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (आई) के परंतुक के अनुसार निविदा की गई है। विवाद इतना अतार्किक है कि इसे त्याग दिया गया है। परंतुक में ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह उचित ठहराता हो कि किराए की बकाया राशि की गणना बेदखली आवेदन की तारीख तक परंतुक के प्रयोजनों के लिए की जानी है, और उन बकाया राशियों पर ब्याज की गणना उस तारीख तक नहीं बल्कि एक अलग तारीख तक की जानी है।

9. यह ध्यान दिया जा सकता है कि 30 अगस्त, 1960 को फलशॉ और गुरदेव सिंह, जेजे द्वारा तय किए गए इशर दास-तारा चंद (सुप्रा) (3) के मामले में, निर्णय के लिए

आने वाला एकमात्र प्रश्न यह था कि क्या धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (i) के परंतुक का लाभ लेने के लिए आवेदन की तारीख तक या पहली सुनवाई की तारीख तक किराए की बकाया राशि का भुगतान किया जाना था। ईशर दास-तारा चंद के मामले में खंडपीठ के समक्ष उस परंतुक के तहत ब्याज का भुगतान किस तारीख तक किया जाना है, यह प्रश्न विचार के लिए नहीं आया /

10. जिस बिंदु का संदर्भ हमारे समक्ष दिया गया है, उस पर अंतिम निर्णय *सुंदर सिंह के मामले* में जे. एन. कौशल, जे. का है । हमें पूरे फैसले के माध्यम से ले जाया गया है। विद्वान न्यायाधीश। कौशल, जे. के फैसले में प्रासंगिक अंश इस प्रकार है: —

• "याचिकाकर्ता के वकील श्री डी आर मनचंदा ने पहली बार में तर्क दिया है कि अपीलीय प्राधिकरण द्वारा गणना की गई ब्याज की राशि उचित नहीं थी। उनके अनुसार, बकाया किराया केवल 29/1/0 रुपये था और चूंकि 44 रुपये का भुगतान किया गया था, इसलिए कोई भुगतान नहीं किया गया था। किसी कमी का प्रश्न। दूसरे पक्ष की ओर से श्री राजिंदर सच्चर ने तर्क दिया।

• उस ब्याज का भुगतान किराए की बकाया राशि पर किया जाना था। भुगतान की तारीख, अर्थात्, पहली सुनवाई की तारीख और यदि उसकी इस दलील को स्वीकार कर लिया जाता है तो विद्वान अपीलीय प्राधिकारी द्वारा की गई गणना सही प्रतीत होती है। मेरे मन में कोई संदेह नहीं है कि रुचि होनी चाहिए

* भुगतान की तारीख तक भुगतान किया जाएगा। सिद्धांत है कि

आवेदन की तारीख तक भुगतान किए जाने वाले किराए की बकाया राशि ब्याज के भुगतान के संबंध में लागू नहीं होती है। मकान मालिक को ब्याज का भुगतान करने का अंतर्निहित विचार उसे उस अवधि के लिए मुआवजा देना है जिसके लिए उसे किरायेदार द्वारा किराए की राशि का एहसास करने से बाहर रखा गया था। इसलिए, इस दलील में कोई दम नहीं है कि भुगतान की गई ब्याज की राशि सही थी।

11. विद्वान वकील द्वारा दी गई प्रस्तुतियों के साथ-साथ ऊपर उल्लिखित इस बिंदु पर पिछले निर्णयों पर सावधानीपूर्वक विचार करने के बाद, साथ ही अधिनियम की योजना और किरायेदार को मकान मालिक से रोके गए किराए की राशि पर ब्याज का भुगतान करने के लिए मजबूर करने के प्रावधान के पीछे स्पष्ट उद्देश्य है ताकि किराए का भुगतान न करने के कारण कानून में होने वाले दायित्व से खुद को मुक्त किया जा सके। हम यह मानना चाहते हैं कि इस विषय पर मेहर सिंह, जे, ने *गुलाशन राय और अन्य में जो विचार व्यक्त किए हैं*, वे *इस विषय पर हैं/देवी दयाल (9)* और जे. एन. कौशल, जे. *मधुसूदन सिंह और अन्य (4)* सही हैं, और यह कि इस न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश का लछमन दास *बनाम लछमन दास* मामले में *दृष्टिकोण सही है। श्री सत्यपाल (1)* विद्वान न्यायाधीश का अत्यधिक सम्मान करते हैं, जो अधिनियम की

योजना और उद्देश्य के अनुरूप नहीं हैं, और विद्वान एकल न्यायाधीश के स्वयं के दृष्टिकोण के साथ हैं जो गुलशन राय और अन्य के मामले में पहले व्यक्त किए गए थे । *देवी दादल* प्रथम (9)। अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (2) के खंड (i) के परंतुक को इस प्रकार से बनाने के लिए हमें जिन कारणों से प्रेरित किया गया है, वे एक से अधिक हैं। किराया प्रतिबंध अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों का उद्देश्य मकान मालिक के अधिकारों और शहरीकरण की ओर बढ़ती प्रवृत्ति के परिणामस्वरूप आवास की कमी के कारण देश के शहरी क्षेत्र में किरायेदार की कठिनाइयों के बीच समझौता करना है। सामान्य कानून के तहत, अचल संपत्ति का पट्टा जब्त करके निर्धारित किया जाता है, यदि पट्टेदार एक स्पष्ट शर्त का पालन करता है, जिसमें प्रावधान है कि इसका उल्लंघन करने पर, पट्टेदार फिर से प्रवेश कर सकता है। ऐसी सामान्य स्थितियों में से एक जो आमतौर पर किराया विलेख में शामिल की जाती है, वह है किराए का भुगतान न करना। इस संबंध में सम्पत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 111 के खंड (छ) का संदर्भ दिया जा सकता है। जब एक तरफ विधायिका ने अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (1) में अधिनियमित किया है कि पट्टे के अनुबंध की एक स्पष्ट शर्त के उल्लंघन के बावजूद पट्टे को जब्त नहीं किया जाएगा, तो यह सुनिश्चित किया गया है कि मकान मालिक को अन्यायपूर्ण रूप से मुख्य विचार से वंचित नहीं किया जाता है जिसके लिए उसने किरायेदार के पक्ष में संपत्ति को किराए पर देकर समाप्त कर दिया था। प्रावधान है

इसलिए, अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (1) में एक किरायेदार से बेदखली के खिलाफ संरक्षण के लिए प्रावधान किया गया है, जिसने अपने मकान मालिक के साथ किरायेदारी के समझौते में निर्धारित समय की समाप्ति के बाद पंद्रह दिनों के भीतर न तो उसके द्वारा देय किराए का भुगतान किया है और न ही दिया है। एक बार फिर विधायिका ने एक अस्थिर मकान मालिक के मामले की परिकल्पना की है, जो किरायेदार को कुछ समय के लिए खुद को दुर्लभ बनाकर किराया प्रतिबंध अधिनियम द्वारा उसे दी गई बेदखली के खिलाफ वैधानिक संरक्षण से वंचित करने की कोशिश कर सकता है ताकि किरायेदार के लिए इस अवधि के दौरान उसे किराए देना भी असंभव हो जाए। ऐसे मामले में बेदखली के खिलाफ वैधानिक "संरक्षण" से वंचित किरायेदार से बचने के लिए, धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (आई) के परंतुक को अधिनियमित किया गया है। परंतुक का प्रभाव यह है कि यदि किरायेदार मकान मालिक से किरायेदार द्वारा रोके गए किराए के कारण मकान मालिक को हुए नुकसान की भरपाई करने के लिए तैयार है, तो किरायेदार अभी भी सुरक्षा का लाभ उठा सकता है और धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (आई) के दायरे के तहत मकान मालिक को अर्जित अधिकार छीन लिया जाता है। परंतुक का उद्देश्य और इसके पीछे विधायिका की मंशा यह सुनिश्चित करना है कि मकान मालिक को किरायेदार द्वारा परेशान नहीं किया जाए और बेदखली की कार्रवाई किए जाने तक किराए का भुगतान न करके और पहली सुनवाई में किराए का भुगतान करके खुद को बेदखली से बचाकर अपने वैध बकाया से वंचित किया जाए। यदि यह इस उद्देश्य के लिए है, और वास्तव में मैं समझता हूँ कि इसी उद्देश्य के लिए परंतुक अधिनियमित किया गया है, तो प्रावधान की योजना से पता चलता है कि खंड (1) के दायरे के तहत किए गए निष्कासन के दायित्व से खुद को मुक्त करने के लिए, किरायेदार को मकान मालिक को न केवल किराए की बकाया राशि का भुगतान करना चाहिए जो बेदखली की कार्रवाई के समय देय था, लेकिन बाद में किए गए मकान मालिक की लागत (जिसका मूल्यांकन किराया नियंत्रक द्वारा किया जाना है) और बकाया राशि पर ब्याज भी। जबकि मूल राशि जिस पर ब्याज की गणना की जानी है, वास्तव में किराए की राशि है जो बेदखली के लिए आवेदन की तारीख तक गिर गई थी, मकान मालिक को उस राशि पर ब्याज के नुकसान की भरपाई करने का एकमात्र तरीका है जो अनुबंध के तहत उसके हाथों में बहुत पहले होना चाहिए था, उसे उस तारीख तक ब्याज का भुगतान करना है जब राशि वास्तव में भुगतान की जाती है। ब्याज के भुगतान के लिए प्रावधान का कोई अन्य निर्माण संबंधित प्रावधान की योजना और इसके पीछे विधायिका की मंशा के अनुरूप नहीं होगा। मैं जमा के प्रयोजनों के साथ-साथ ब्याज की गणना के प्रयोजनों के लिए मूल राशि के समान होने के बीच कोई

असंगति देखने में असमर्थ हूँ, लेकिन जिस अवधि के लिए ब्याज का भुगतान किया जाना है, उसे उस समय तक बढ़ाया जा रहा है जब तक

भुगतान वास्तव में किया जाता है। वास्तव में मैं महसूस करता हूँ कि एक बार जब विधायिका अपने विवेक से अतिदेय किराए पर ब्याज के भुगतान का प्रावधान कर रही थी, तो उस तारीख से पहले किसी भी समय ब्याज को रोकने का कोई मतलब नहीं होगा जिस तारीख को भुगतान वास्तव में किया गया है। न्यायालय में जमा द्वारा भुगतान उसके हकदार पक्ष को भुगतान का एक मान्यता प्राप्त तरीका है। सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 24 के नियम 1 और 3 के प्रावधान मुझे इस मामले के बारे में इस दृष्टिकोण को लेने में और मजबूत करते हैं। आदेश 24 नियम 1 में प्रावधान है कि धन की वसूली के लिए किसी भी मुकदमे में प्रतिवादी अदालत में इतनी राशि जमा कर सकता है जितना कि वह दावे में पूर्ण संतुष्टि मानता है। आदेश 24 के नियम 3 में कहा गया है कि प्रतिवादी द्वारा जमा की गई किसी भी राशि पर वादी को जमा की सूचना की प्राप्ति की तारीख से कोई ब्याज की अनुमति नहीं दी जाएगी, चाहे जमा की गई राशि दावे के पूर्ण भुगतान में हो या उससे कम हो। इसी तरह पंजाब ऋणग्रस्तता राहत अधिनियम (1934 का 7) की धारा 31 एक देनदार को उसके द्वारा स्वीकार की गई राशि को उसके लेनदार के लिए अदालत में जमा करने में सक्षम बनाती है और जमा की तारीख से जमा की गई राशि पर ब्याज नहीं चलता है; सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 24 के नियम 1 और 3, पंजाब राहत अधिनियम की धारा 31 और अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (आई) के परंतुक से गुजरने वाला रक्त प्रवाह मुझे एक ही प्रतीत होता है। अतः, मैं *श्री सुंदर सिंह बनाम मधुसूदन सिंह और अन्य* (4) के मामले में जेएन कौशल, जे द्वारा इस संबंध में व्यक्त किए गए विचार और विद्वान न्यायाधीश के निर्णय में निहित तर्क, जिस पर उक्त निर्णय आधारित है, से पूरी तरह सहमत हूँ।

12. अधिनियम की धारा 13 (2) (आई) में निहित किराए की बकाया राशि पर ब्याज का भुगतान न करने के प्रावधान को मकान मालिक के पक्ष में मानने के बावजूद, हम अपीलीय प्राधिकारी के फैसले में हस्तक्षेप करने में असमर्थ हैं, जिसमें बेदखली के लिए उसके आवेदन को इस संक्षिप्त आधार पर खारिज कर दिया गया था कि मकान मालिक ने स्वयं अपने आवेदन के पैराग्राफ 2 में स्पष्ट रूप से और विशेष रूप से दावा किया था कि किरायेदार द्वारा देय ब्याज की राशि बढ़ जाती है। खुद को बेदखली के दायित्व से मुक्त करने के लिए पहली सुनवाई की तारीख 10 रुपये थी और किरायेदार ने वास्तव में, उक्त अभ्यावेदन पर कार्रवाई करते हुए, सुनवाई की पहली तारीख पर अदालत में ब्याज के रूप में 10 रुपये से कम कुछ भी जमा नहीं किया। मकान मालिक को भुगतान करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, भले ही कुछ गणना के आधार पर यह पाया जा सके कि उपरोक्त परिस्थितियों में ब्याज के कारण किरायेदार द्वारा जमा की गई 10 रुपये की राशि 21 फरवरी को समाप्त होने वाली अवधि के लिए देय ब्याज की सटीक राशि (किराए की बकाया राशि पर) से कुछ पैसे कम थी।

13. इस मामले में कोई अन्य बिंदु नहीं दिया गया है, पुनरीक्षण याचिका विफल हो जाती है और खारिज कर दी जाती है। हालांकि, जैसा कि मकान मालिक कानून के उस प्रावधान की व्याख्या के सवाल पर सफल रहा है, जिस पर निर्णयों का टकराव था, जिसके कारण इस पुनरीक्षण याचिका को एक खंडपीठ में स्वीकार किया गया था, हम पार्टियों को इस न्यायालय में कार्यवाही की अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ देते हैं।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

लक्ष्य गर्ग
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
चरखी दादरी, हरियाणा