

- (42) कोई अन्य मुद्दा उठाया नहीं गया है।  
(43) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हम इस अपील में कोई योग्यता नहीं पाते हैं। नतीजतन, इसे खारिज किया जाता है।

जे एस टी

न्यायमूर्ति वी. एस. अग्रवाल के समक्ष

ईश्वर स्वरूप शर्मा, -याचिकाकर्ता

बनाम

जगमोहन लाल, -प्रतिवादी

1998 का सी. आर. सं. 5261

26 नवंबर, 1999

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973-धारा 4-किराया-परिभाषा-किराया प्रतिदान है-ध्वस्त परिसर पर अपने अधिकार के लिए भुगतान-किराए पर सहमति-अनुबंध द्वारा सहमत किराया होगा जब तक कि इसमें बदलाव न हो।

अभिनिर्धारित किया, किराया प्रतिफल है। 'किराया' का प्राथमिक अर्थ निश्चित राशि है, जो सकल में है, जिसे एक किरायेदार अपने मकान मालिक को ध्वस्त परिसर पर कब्जा करने के अधिकार के लिए भुगतान करता है। यह एक किरायेदार द्वारा अपने कार्यकाल के मकान मालिक को दी गई स्वीकृति है।

(पैरा 11)

यह भी अभिनिर्धारित किया गया कि सहमत किराया वही होगा जिस पर अनुबंध द्वारा सहमति व्यक्त की गई थी और यह तब तक जारी रहेगा जब तक कि अनुबंध में बदलाव नहीं किया जाता है। यहां तक कि अगर पट्टे की अवधि समाप्त हो गई है, तो भी किरायेदार किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी रहेगा जैसा कि सहमति हुई थी। जब तक कि कानून द्वारा निर्देशित नहीं किया जाता है या अनुबंध की शर्तों में बदलाव नहीं होता है, यह नहीं कहा जा सकता है कि किरायेदार किसी अन्य राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

(पैरा 12)

याचिकाकर्ता की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल अधिवक्ता अनिल खेतरपाल के साथ।

प्रत्यर्थी की ओर से अधिवक्ता रविकांत शर्मा।

निर्णय

न्यायमूर्ति वी. एस. अग्रवाल

(1) ईश्वर स्वरूप शर्मा (जिसे इसके बाद "याचिकाकर्ता" के रूप में संबोधित किया गया है) ने विद्वान अपीलीय प्राधिकरण, जगाधरी, के दिनांक 24 अप्रैल, 1998 के निर्णय के विरुद्ध याचिका दायर की है। उक्त विवादित निर्णय में विद्वान अपीलीय प्राधिकरण ने विद्वान किराया नियंत्रक, जगाधरी के निष्कर्ष को उलट दिया और इसके बजाय विवादग्रस्त दुकान का उचित किराया रु 328 प्रति माह जो कि आवेदन जमा करने की तारीख से प्रभावी होगा, तय किया।

(2) प्रासंगिक तथ्य यह है कि याचिकाकर्ता विवादग्रस्त परिसर का जमींदार है। यह एक दुकान है। प्रत्यर्थी को वर्ष 1975 से मुकदमे के परिसर में रुपये 200 के मासिक किराए पर किरायेदार बताया गया है। याचिकाकर्ता का मामला है कि दुकान का निर्माण अगस्त, 1962 में पूरा किया गया था। उचित किराया अभी तक तय नहीं किया गया है। जगाधरी रोड पर \* राम बारी ब्लॉक में स्थित उक्त दुकान के संबंध में कोई सहमत किराया नहीं था जो शहर का मुख्य व्यापार केंद्र है। इस दुकान में सभी आधुनिक सुविधाएं उपलब्ध हैं। आसपास की दुकानें जो प्रकृति में समान हैं, उन्हें रुपये मिल रहे हैं। 1000 प्रति माह। इसलिए, यह प्रार्थना की गई कि उचित किराया इलाके में प्रचलित किराए के अनुसार तय किया जाए।

(3) दाखिल किए गए जवाब में, प्रतिवादी ने याचिका का विरोध किया। यह अभिलिखित किया कि पहले किराया रु 120/- प्रति माह था। इसे बढ़ाकर वर्ष 1980 में गृह कर सहित 200 रुपये प्रति माह कर दिया गया। इस प्रकार, उचित किराया निर्धारित करने के उद्देश्यों के लिए दुकान का मूल किराया रु 200 प्रति माह जिसमें गृह कर भी शामिल है। यह भी अभिलिखित लिया कि दुकान केंद्र में स्थित परिसर से बहुत दूर स्थित है और उक्त दुकान के पास कोई वाणिज्यिक या अन्य व्यावसायिक गतिविधियाँ नहीं हैं। कहा जाता था कि आसपास की दुकानों से मुश्किल से रुपये 100 प्रति माह मिल रहे थे। इस बात से इनकार किया गया कि याचिकाकर्ता ने कभी किराया बढ़ाने के लिए कहा है और प्रतिवादी हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (संक्षेप में "अधिनियम") के प्रावधानों के अनुसार मासिक किराया बढ़ाने के लिए तैयार और इच्छुक है।

(4) साक्ष्य दर्ज करने वाले विद्वान किराया नियंत्रक ने निष्कर्ष निकाला कि यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि 31 दिसंबर, 1961 के बाद निर्मित या पूरा किए गए परिसर के संबंध में, मूल किराया आवेदन की तारीख को समान भवन के लिए इलाके में प्रचलित किराए के आधार पर निर्धारित किया जाना है। उक्त सिद्धांत को ध्यान में रखते हुए, विद्वान किराया नियंत्रक ने उचित किराया रु 1000 प्रति माह निश्चित किया जिसमें गृह कर भी शामिल है।

(5) प्रत्यर्थी ने एक अपील दायर की। विद्वान अपीलीय प्राधिकरण ने अभिनिर्धारित किया कि सहमत किराया रु 200 प्रति माह था। एक महीने के लिए उक्त भुगतान किया गया था। इसलिए, यह माना जाये कि वर्ष 1976 में रुपए 200/- मूल किराया था। विद्वान अपीलीय प्राधिकरण ने यह अभिनिर्धारित किया कि, गेला राम बनाम सत पाल (1) मामले में निर्णय को ध्यान में रखते हुए

और बढ़े हुए मूल्य सूचकांक को ध्यान में रखते हुए, उचित किराया रु 328 प्रति माह होगा जो की आवेदन दाखिल करने की तारीख से प्रभावी होगा।

(6) उसी से व्यथित, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की गई है।

(7) आगे विवेचन से पूर्व, कुछ स्वीकृत तथ्यों का अच्छी तरह से उल्लेख किया जा सकता है। स्वीकृत तौर पर दुकान का निर्माण 1962 में किया गया था। यह यमुना नगर शहर के बाजार में स्थित है। वर्ष 1976 में, प्रत्यर्थी रुपये 200 प्रति माह किराया देने के लिए सहमत हो गया था। अभिलेख पर रसीद प्रदर्शनी आर-एल के पीछे इस आशय का एक लेखन है। उचित किराया तय करने के लिए याचिका वर्ष 1989 में दायर की गई थी।

(8) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने बहुत स्पष्ट रूप से बताया कि अधिनियम की धारा 4 (2) (बी) के तहत, इमारत के संबंध में दो भाग हैं जिनका निर्माण 31 दिसंबर, 1961 के बाद किया गया था। वर्तमान मामले में, यह दूसरा भाग होगा जो लागू होगा क्योंकि किराए पर कोई सहमति नहीं हुई थी और इसलिए, मूल किराया समान परिसर के प्रचलित किराए के आधार पर निर्धारित किया जाना चाहिए। यह भी आग्रह किया गया कि किरायेदार को दी गई सुरक्षा के कारण, मकान मालिक उस राशि को प्राप्त करने के लिए बाध्य है जिसे आम बोलचाल में किराया कहा जाता है। इसे सहमत किराया नहीं माना जा सकता है।

(9) उक्त तर्क की सराहना करने के लिए, अधिनियम की धारा 4 (2) (बी) का संदर्भ दिया जा सकता है जो निम्नानुसार है:—

“(ख) उस भवन के संबंध में जिसका निर्माण 31 दिसंबर, 1961 के बाद पूरा किया जाता है, या उक्त तिथि के बाद पट्टे पर दी गई भूमि, आवेदन की तारीख से पहले मकान मालिक और किरायेदार के बीच सहमत किराया, या जहां किसी किराए पर सहमति नहीं हुई है, मूल किराया आवेदन की तारीख को समान भवन या किराए की भूमि के लिए इलाके में प्रचलित किराए के आधार पर निर्धारित किया जाएगा।”

(10) उपरोक्त प्रावधान को केवल पढ़ने से पता चलेगा कि यह दो भागों में है। यदि भवन का निर्माण 31 दिसंबर, 1961 के बाद किया गया है और पूरा किया गया है या भूमि उक्त तिथि के बाद पट्टे पर दी गई है, तो मकान मालिक और किरायेदार के बीच आवेदन की तारीख से पहले सहमत किराया प्रासंगिक होगा, लेकिन जहां किराए पर कोई सहमति नहीं हुई है, तो मूल किराया आवेदन की तारीख पर समान भवन या किराए की भूमि के लिए इलाके में प्रचलित किराए के आधार पर निर्धारित किया जाएगा। तर्क यह है कि एक किरायेदार जो अधिनियम द्वारा संरक्षित है,

(1) 1988 एच. आर. आर. 356

एक निश्चित राशि का भुगतान करने के लिए बाध्य हैं और किसी भी तरह की कल्पना में वह सहमत किराया का भुगतान नहीं की जा सकता है। हालाँकि, इस विशेष तर्क को अस्वीकृत माना जाना चाहिए।

(11) किराया प्रतिफल है। "किराया" का प्राथमिक अर्थ निश्चित राशि है, जो सकल में है, जिसे एक किरायेदार अपने मकान मालिक को ध्वस्त परिसर पर कब्जा करने के अधिकार के लिए भुगतान करता है। यह एक किरायेदार द्वारा अपने कार्यकाल के मकान मालिक को दी गई स्वीकृति है। करमानी प्रॉपर्टीज लिमिटेड बनाम ऑक्स्टीन (2) मामले में उच्चतम न्यायालय ने प्रॉपर्टी होल्डिंग कंपनी लिमिटेड बनाम क्लार्क (3) और एलायंस प्रॉपर्टी कंपनी लिमिटेड बनाम शेफर (4) में दी गई किराए की परिभाषा पर निर्भर रहते हुए कहा:

“अधिनियम में "किराया" शब्द को परिभाषित नहीं किया गया है। इसलिए यह माना जाना चाहिए कि इसका उपयोग इसके सामान्य शब्दकोश अर्थ में किया गया है। यदि, जैसा कि पहले ही संकेत दिया गया है, "किराया" शब्द इतना व्यापक है कि इसमें किरायेदार द्वारा उपयोग और व्यवसाय के लिए अपने मकान मालिक को दिए जाने वाले सभी भुगतान शामिल हैं।

(12) किराए की परिभाषा के रूप में सहमत किराया वह होगा जिस पर अनुबंध द्वारा सहमति व्यक्त की गई थी और यह तब तक जारी रहेगा जब तक कि अनुबंध में बदलाव नहीं किया जाता है। भले ही वह अवधि समाप्त हो गई हो जिसके लिए पट्टा बनाया गया है, किरायेदार किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी रहेगा जैसा कि सहमति हुई थी। यह नहीं कहा जा सकता है कि किरायेदार किसी अन्य राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा जब तक कि कानून द्वारा निर्देशित नहीं किया जाता है या अनुबंध की शर्तों में परिवर्तन नहीं होता है।

(11) पंजीकृत फर्म मैसर्स भगवान सिंह एंड कंपनी ज़रिए पंजीकृत भागीदार कर्तार सिंह, कुरुक्षेत्र बनाम सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया शाखा कैथल ज़रिए प्रबंधक (5) के मामले में इस अदालत के डिवीजन बेंच के फैसले को इसके माध्यम से लाभ के साथ संदर्भित किया जा सकता है। उक्त मामले में, मकान मालिक ने संपत्ति को किराए पर सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया को दे दिया था। पट्टा अवधि पाँच वर्ष की थी। बाद में, बैंक द्वारा किराया बढ़ाया गया था लेकिन कोई औपचारिक किराया विलेख निष्पादित नहीं किया गया था। मकान मालिक ने आग्रह किया कि अधिनियम की धारा 4 (2) (बी) का दूसरा भाग लागू होगा, अर्थात् उचित किराया इलाके में समान इमारतों के प्रचलित किराए के आधार पर निर्धारित किया जाना चाहिए। विचार के लिए प्रश्न यह था कि यदि कोई इमारत उस स्थान पर स्थित है जहाँ अधिनियम के प्रावधान लागू होते हैं, तो क्या पक्षकारों द्वारा निर्धारित किराया, किरायेदारी की अवधि समाप्त होने के बाद, सहमत किराया माना जा सकता है। इस न्यायालय की खंड पीठ ने संघीय न्यायालय के निर्णय काई खुसरो बेजोनजी कपाडिया बनाम बाई जरबाई हिरजिभाय वार्डन (6) पर निर्भर करते हुए

(2) 1957 एस. सी. आर. 20

(3) (1948) 1 किंग्स बेंच, 630

(4) 1948 (2) के. बी. 464

(5) 1988 (1) पी. एल. आर. 290

अभिनिर्धारित किया कि उन पक्षों के बीच सहमत किरायेदारी के नियम और शर्तें जो अधिनियम के प्रावधानों के खिलाफ नहीं हैं, पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद भी उन्हें नियंत्रित करते रहेंगे। उक्त दृष्टिकोण के साथ सम्मानजनक सहमति मिलती है।

(14) याचिकाकर्ता की ओर से इस न्यायालय के निर्णय कैथल के तीरथ दास बनान राज रानी

व अन्य (7) पर निर्भरता रखी गई। उक्त मामले में, परिसर का निर्माण वर्ष 1968 में किया गया था। इसे 11 महीने की अवधि के लिए किराए पर दिया गया था। मकान मालिक ने उचित किराया तय करने के लिए एक आवेदन प्रस्तुत किया। किरायेदार ने अपने लिखित बयान में याचिका को नहीं लिया कि किराया एक विशेष राशि थी। उचित किराया आयोसिटी में प्रचलित किराए के आधार पर निर्धारित किया गया था। उद्धृत निर्णय के अवलोकन से यह बहुत स्पष्ट है कि-सहमत किराया इसलिए लिया गया था क्योंकि किरायेदार द्वारा इस बारे में कोई याचिका नहीं उठाई गई थी कि सहमत किराया क्या था।

(14) कैथल के दर्शन लाल व अन्य बनाम किरनी देवी व अन्य (8) के मामले में भी यही स्थिति है। यहां किरायेदार परिसर 31 दिसंबर, 1961 के बाद बनाया गया था। इसे वर्ष 1968 में रुपये 400 प्रति माह में जारी किया गया था। किरायेदार ने पहली बार पुनरीक्षण में यह याचिका दायर की कि रु 400 स्वीकृत किराया था। यह कहते हुए खारिज कर दिया गया कि उस स्तर पर इस तरह की याचिका की अनुमति नहीं दी जा सकती है। चूंकि कोई दलील नहीं थी, इसलिए तर्क अलग था। लेकिन उदाहरण वर्तमान पुनरीक्षण याचिका के उद्देश्य के लिए अच्छे नहीं हैं क्योंकि दोनों उद्धृत निर्णय उस मामले के विशिष्ट तथ्यों तक ही सीमित हैं।

(15) वास्तव में, दोनों पक्षों के बीच कोई लिखित अनुबंध नहीं है। किराया रुपये में दिया जा रहा था। 200 प्रति माह। इस प्रकार, यह लिया जाना चाहिए कि यह महीने-दर-महीने किरायेदारी थी। फर्म जे. सी. वूलन मिल्स बनाम महांत सोहन दास चेला महांत पूरन दास (9) के मामले में इस न्यायालय के फैसले में भी यही तर्क था। एक बार जब यह महीने-दर-महीने पट्टे पर दिया जाता है और रिकॉर्ड में यह इंगित करने के लिए कुछ भी नहीं है कि पट्टे का निर्धारण किया गया था, तो यह माना जाना चाहिए कि सहमत किराया रु। 200 प्रति माह। याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा इतना सोचा गया तर्क, इसलिए, विशिष्ट तथ्यों में विफल होना चाहिए।

(16) यह आग्रह किया गया कि यह सबूत में था कि याचिकाकर्ता ने किराया बढ़ाने के लिए कहा था, लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि अगर कोई इक्रारनामा नहीं हुआ था

(6) आकाशवाणी (36) 1949 एफ. सी. 124

(7) 1990 एच. आर. आर. 639

(8) 1990 एच. आर. आर. 443

(9) 1999 (2) सिविल और किराया न्यायिक रिपोर्ट 23

दलबीर सिंह बग्गा बनाम पंजाब राज्य और अन्य 353

(जवाहर लाई गुप्ता, जे.)

, वह सहमत किराया नहीं है। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, जब तक कि नया समझौता नहीं किया जाता है, तब तक सहमत किराया वही रहेगा।

(18) विद्वान अपीलीय प्राधिकरण ने इस तथ्य को स्पष्ट रूप से दर्ज किया था कि वर्ष 1976 में किराया रु 200 प्रति माह तय हुआ था। इसलिए, इसने सही ढंग से 1970-71 का मूल्य सूचकांक लिया और वर्ष 1976 में दर्ज किया गया मूल्य सूचकांक 172.4 था। यह याचिका वर्ष 1989 में दायर की गई थी। वर्ष 1988 में मूल्य सूचकांक 428.8 था। गेलाराम के मामले (ऊपर) के साथ-साथ योगिंदर मोहन बनाम कृष्ण लाल व अन्य, 1997 के सिविल रिवीजन संख्या 1836 निर्णय दिनांक 13 अगस्त, 1999, के मामले में निर्णय के अनुपात को मध्यनजर रखते हुए, विद्वान अपीलीय न्यायलय ने उचित किराया रु 328 प्रति माह निश्चित किया। अतः हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं है।

(19) इन कारणों से, पुनरीक्षण याचिका योग्यता के बिना होने के कारण विफल होनी चाहिए और तदनुसार खारिज की जाती है।

जे एस टी।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय याचिकाकर्ता 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।

नेहा चांद,  
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी,  
गुरुग्राम, हरियाणा

न्यायमूर्ति जवाहर लाई गुप्ता और वी. एम. जैन के समक्ष

दलबीर सिंह बग्गा - याचिकाकर्ता

बनाम

पंजाब राज्य और अन्य, -प्रतिवादीगण

1999 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 1656

27 अगस्त, 1999

भारत का संविधान, 1950-कला 226/227—विद्युत (आपूर्ति) अधिनियम, 1948-धारा 79-विकलांग व्यक्ति (समान अवसर, अधिकारों का संरक्षण और पूर्ण भागीदारी) अधिनियम, 1995। 32 और 33-नियुक्ति-सहायक अभियंताओं के पदों के लिए विज्ञापित 85 पद-शारीरिक रूप से विकलांगों के लिए कोई आरक्षण नहीं-सरकार को विशेष रूप से शारीरिक रूप से विकलांगों के लिए 3 प्रतिशत आरक्षण का आह्वान करना चाहिए-याचिकाकर्ता शारीरिक रूप से विकलांग-सामान्य उम्मीदवार के रूप में पद के लिए आवेदन किया-योग्य लिखित परीक्षा और साक्षात्कार के लिए बुलाया गया-नियुक्त नहीं किया गया-विकलांग व्यक्तियों के लिए पदों का आरक्षण-याचिकाकर्ता को निर्देशों के लाभ से वंचित नहीं किया जाना चाहिए-प्रतिवादी-बोर्ड ने 3 प्रतिशत आरक्षण नहीं करने में गलती

की।

अभिनिर्धारित किया कि सरकार के निर्देशों में "राज्य में" विभिन्न सेवाओं में शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिए सीधी भर्ती में 3 प्रतिशत रिक्तियों के आरक्षण का स्पष्ट प्रावधान है। विकलांग व्यक्तियों की परिभाषा 1995 में निहित प्रावधान के अनुसार है।