

पुनरीक्षण सिविल
माननीय न्यायमूर्ति हरबंस सिंह, सीजे, के समक्ष

छिमा देवी - याचिकाकर्ता

बनाम

देवी दास-प्रतिवादी

सिविल रिवीज़न संख्या 49, 1971

19 अगस्त 1971.

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III)-धारा 13(2) (■), किराए का भुगतान न करने के आधार पर प्रोविज़ो बेदखली आवेदन- आवेदन की सुनवाई की पहली तारीख में, किरायेदार किराया नहीं दे रहा है, केवल आवेदन की तारीख तक की अवधि का, बल्कि उस तारीख और निविदा की तारीख के बीच की अवधि का भी - ऐसी निविदा - क्या सशर्त या अमान्य - मकान मालिक द्वारा निविदा स्वीकार करने से इनकार करना - क्या उचित है।

यह माना गया कि जहां किराए का भुगतान न करने के आधार पर बेदखली के आवेदन में, किरायेदार, सुनवाई की पहली तारीख को, न केवल आवेदन की तारीख तक की अवधि के लिए, बल्कि उस अवधि के लिए भी किराया देता है, जो उसके बाद बीत चुकी है। आवेदन की तिथि और निविदा की तिथि तक, निविदा सशर्त या अमान्य नहीं है। यदि मकान मालिक इतना विशिष्ट है कि वह आवेदन की तारीख तक बकाया किराए से अधिक स्वीकार नहीं करेगा, तो उसके लिए उत्तर में यह कहना खुला है कि वह केवल उस हिस्से को स्वीकार करेगा और यदि किरायेदार इनकार करता है उसे वह हिस्सा देने के लिए और आग्रह करता है कि या तो उसे पूरी राशि स्वीकार करनी होगी या पूरी राशि छोड़नी होगी, तो निविदा को सशर्त कहा जा सकता है। आवेदन की तारीख और निविदा की तारीख के बीच बीतने वाली बाद की अवधि के लिए भी राशि कम करके, किरायेदार कोई भी "शर्तें" नहीं लगाता है। मकान मालिक द्वारा इस आधार पर निविदा स्वीकार करने से इनकार करना कि यह उसके आवेदन की तारीख तक देय राशि से अधिक है, अमान्य है, उचित इनकार नहीं है।

(पारा ९)

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, नारनौल में गुड़गांव शिविर, दिनांक 25 नवंबर, 1970 के तहत अपीलीय प्राधिकारी श्री वी. पी. अग्रवाल के आदेश में संशोधन के लिए 1956 के अधिनियम 29 द्वारा संशोधित 1949 के अधिनियम III की धारा 15 (v) के तहत याचिका श्री टी. पी. गर्ग, किराया नियंत्रक, नारनौल के दिनांक 13 जुलाई, 1970 के आदेश को पलटते हुए, विद्वान किराया नियंत्रक के आदेश को रद्द कर दिया और किराया नियंत्रक के मामले को वापस भेज दिया और अन्य पर आगे की जांच के लिए मामले को किराया नियंत्रक को वापस भेज दिया। मुद्दे और निर्णय कानून के अनुसार और पार्टियों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ देना।

एच. एल. सरिन, वरिष्ठ अधिवक्ता ए. एन. मितल, और एम. एल. सरिन, याचिकाकर्ता के वकील।

प्रतिवादी की ओर से रूप चंद चौधरी, वकील।

प्रलय हरबंस सिंह, सी.जे.-

(1) मकान मालिक द्वारा अपीलीय प्राधिकारी के आदेश के खिलाफ दायर इस संशोधन में यह कहा गया है कि सुनवाई की पहली तारीख को किया गया टेंडर कानून की आवश्यकताओं को पूरा करता है, इसमें कोई योग्यता नहीं है।

(2) किरायेदार को बेदखल करने के लिए एक आवेदन में, मकान मालिक ने आरोप लगाया कि किराया रुपये तय किया गया था। पहले किराया नियंत्रक द्वारा उचित किराया के रूप में 26-6-0 (जिस पर विवाद नहीं किया जा रहा है) और वह किरायेदार को आवेदन दाखिल करने की तारीख पर 1 अप्रैल 1968 से शुरू होने वाली अवधि के लिए उपरोक्त किराया बकाया था। आवेदन 22 मई, 1969 को दायर किया गया था। सुनवाई की पहली तारीख 16 जून, 1969 थी, जिस तारीख को किरायेदार की ओर से निम्नलिखित बयान दिया गया था: "कहा गया कि 15 महीने यानी 1 अप्रैल, 1968 से 30 जून, 1969 तक का किराया 26-6-0 रुपये प्रति माह की दर से, गृह कर इसी अवधि के लिए 25-31 रुपये, रु. ब्याज के लिए 20 रुपये और लागत के लिए 25 रुपये, कुल मिलाकर 465-96 रुपये, वह भुगतान करने के लिए तैयार था और अदालत के सामने पेश कर रहा था।"

(3) आवेदक-मकान मालिक के विद्वान वकील ने निम्नलिखित बयान दिया: - "कहा गया कि निविदा अमान्य, अत्यधिक और अग्रिम थी और उसे स्वीकार्य नहीं थी और वह निविदा की गई राशि को स्वीकार करने के लिए तैयार नहीं है।"

(4) नीचे की दो अदालतों में पूरा विवाद इस तथ्य पर केंद्रित है कि क्या आवेदन की तिथि पर जो राशि बकाया थी, उससे अधिक होने पर, क्या इस प्रकार जमा की गई राशि बकाया राशि की निविदा को अमान्य कर देगी।

(5) किराया नियंत्रक ने निविदा को अमान्य माना, जबकि अपीलीय प्राधिकारी ने एक विस्तृत आदेश में कहा कि निविदा वैध थी और परिणामस्वरूप, यह आधार उपलब्ध नहीं था, और मामले को निर्णय लेने के लिए किराया नियंत्रक के पास वापस भेज दिया गया। अन्य मुद्दे जिन पर निर्णय नहीं लिया गया था। जैसा कि पहले ही कहा जा चुका है, मकान मालिक ने यह पुनरीक्षण दाखिल कर दिया है।

(6) एक बात बिल्कुल स्पष्ट है। मकान मालिक ने 1 अप्रैल, 1968 से किराया बकाया होने का दावा किया। टेंडर भी इसी तिथि को हुआ था। विद्वान परामर्शदाता के अनुसार मकान मालिक-याचिकाकर्ता को आवेदन दायर करने की तिथि पर किराया केवल अप्रैल, 1969 के महीने तक देय हो गया था, लेकिन अप्रैल महीने का किराया मई के अंत तक देय नहीं हुआ था और वह वास्तव में, आवेदन की तिथि पर किराया देय हो गया था और केवल मार्च 1969 के अंत तक, यानी 12 महीने की अवधि के लिए देय था।

(7) जिस दृष्टिकोण से मैं मामले को ले रहा हूँ, वह ऐसा नहीं है इस प्रश्न पर विचार करना आवश्यक है कि क्या एक बार किसी पार्टी के लिए किराया- एक महीने के बाद किरायेदार किराया नहीं दे सकता या भुगतान नहीं कर सकता अगले दिन और पूरे महीने तक इंतजार करना होगा। पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित) में दिया गया प्रावधान किरायेदार के लाभ के लिए है। दूसरे शब्दों में, यदि अप्रैल महीने का किराया अप्रैल के अंत तक देय हो गया है, तो मई के अंत तक किराया भुगतान करने पर उसे बकाया नहीं कहा जा सकता है। इस तर्क के लिए कि आवेदन की तिथि पर देय किराया, जिसके लिए किरायेदार को बकाया कहा जा सकता है, केवल 12 महीने के लिए था, तो किरायेदार द्वारा 16 जून, 1969 को की गई निविदा वास्तव में मायने रखती है 12 महीने के किराये की निविदा, जो आवेदन की तिथि पर देय थी, साथ ही अगले तीन महीनों, अर्थात् अप्रैल, मई और जून के लिए भी एक निविदा थी। जिस तारीख को टेंडर किया गया था, उस तारीख तक अप्रैल और मई का किराया पहले ही देय हो चुका था और किरायेदार ने जून के महीने के लिए अग्रिम रूप से किराया देने की पेशकश की थी।

(8) निर्धारण के लिए एकमात्र प्रश्न यह है कि क्या ऐसी निविदा किसी भी तरह से सशर्त थी या अन्यथा अमान्य थी और अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (2) के खंड (i) के परंतुक की आवश्यकताओं को पूरा नहीं करेगी। खंड (i) में यह प्रावधान है कि यदि किरायेदार ने अपने मकान मालिक के साथ किरायेदारी के समझौते में निर्धारित समय की समाप्ति के बाद पंद्रह दिनों के भीतर या उसकी अनुपस्थिति में, स्वामित्व वाले परिसर के संबंध में उसके द्वारा देय किराया का भुगतान नहीं किया है या जमा नहीं किया है। ऐसा कोई भी समझौता, जिसके लिए किराया देय है, उसके अगले महीने के आखिरी दिन तक, उसे बेदखल किया जा सकता है। इस प्रकार, यदि किसी किरायेदार पर इस खंड के अनुसार बकाया है, तो मकान मालिक द्वारा आवेदन करने पर उसे बेदखल किया जा सकता है। हालाँकि, यदि वह प्रावधान का अनुपालन करता है, तो उसे इस दायित्व से मुक्त कर दिया जाता है। खंड (i) का प्रावधान निम्नलिखित शर्तों में है: - "बशर्ते कि यदि किरायेदार उचित सेवा के बाद बेदखली के लिए आवेदन की पहली सुनवाई पर नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन किए गए आवेदन के एसटीएस के साथ किराए की बकाया राशि और ऐसे बकाया पर छह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान या निविदा देता है, यह माना जाएगा कि किरायेदार ने उपरोक्त समय के भीतर किराया का विधिवत भुगतान या टेंडर कर दिया है।"

(9) किसी भी कल्पना से यह नहीं कहा जा सकता कि किरायेदार नहीं है यदि बकाया राशि के अलावा उन्होंने राशि भी जमा कर दी है वह उस किराए का भुगतान करने की पेशकश करता है जो बीत चुकी अवधि के लिए देय हो गया है आवेदन की तिथि से लेकर तिथि तक एड निविदा। यदि मकान मालिक इतना सख्त हो तो स्वीकार न करें आवेदन की तिथि पर उसके बकाया किराये से अधिक होने पर, वह उत्तर में यह कह सकता था कि वह केवल उस हिस्से को स्वीकार करेगा और यदि किरायेदार ने उसे वह हिस्सा देने से इनकार कर दिया था और इस बात पर जोर दिया था कि वह या तो पूरी राशि स्वीकार करनी होगी या पूरी राशि छोड़नी होगी, तब कुछ संभावित बल के साथ यह तर्क दिया जा सकता है कि निविदा सशर्त थी। यह स्पष्ट है कि केवल अगले दो महीनों के लिए राशि, जो आवेदन की तारीख और निविदा की तारीख के बीच बीत चुकी थी, और एक महीने के लिए अग्रिम किराया,

यानी, जून के लिए, जिसमें से आधे से अधिक का भुगतान कर दिया गया था। पहले ही समाप्त हो चुका है, वह कोई भी "शर्तें" नहीं लगा रहा था। जब कोई किरायेदार कई महीनों की अवधि के लिए टेंडर करता है, तो वास्तव में, वह प्रत्येक महीने के लिए टेंडर कर रहा होता है और इसलिए, इस मामले में किरायेदार द्वारा किया गया टेंडर 12 महीनों के लिए किया गया माना जाना चाहिए, क्योंकि जिसके बारे में कहा जा सकता है कि वह आवेदन की तारीख और उसके बाद के तीन महीनों के लिए बकाया है। मकान मालिक द्वारा केवल यह कहकर इंकार कर देना कि निविदा उसकी देय राशि से अधिक है और इसलिए अमान्य है, उचित इंकार नहीं था और उचित नहीं था। इसलिए, मैं निचली अपील अदालत से पूरी तरह सहमत हूँ कि किया गया टेंडर वैध था।

(10) इस संबंध में लखी राम बनाम लखी राम (1970 पी.एल.आर. 596) में महाजन जे के दृष्टिकोण का भी संदर्भ दिया जा सकता है, जिसमें भी यही बात सामने आई थी। वास्तव में मकान मालिक के लिए यह थोड़ा बेहतर मामला था, क्योंकि किराए, ब्याज आदि की राशि जमा करते समय, किरायेदार ने एक बयान दिया था कि वह ब्याज और लागत के लिए उत्तरदायी नहीं है। परिणामस्वरूप, उस मामले में यह तर्क दिया गया कि यह एक सशर्त निविदा के समान है। विद्वान न्यायाधीश ने निम्नानुसार टिप्पणी की:- "यह किरायेदार के लिए खुला था कि वह अपनी बकाया पूरी राशि का भुगतान कर सकता था और इसके लिए अपनी देनदारी पर भी विवाद कर सकता था। यदि दी गई राशि कम थी या मकान मालिक को इसका भुगतान सशर्त किया गया था तो मामला अलग होगा। वर्तमान मामले में सुनवाई की पहली तारीख को मकान मालिक को जो कुछ भी बकाया था, वह टेंडर कर दिया गया था। इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि टेंडर की गई राशि बिल्कुल बकाया राशि थी या उससे अधिक थी। यदि भुगतान के संबंध में कोई शर्त नहीं है, तो टेंडर एक वैध टेंडर होगा। मकान मालिक की राशि का एक हिस्सा इसके साथ जुड़ा हुआ है..."

(11) सम्मान के साथ मैं इस दृष्टिकोण से सहमत हूँ और इसके अलावा, यदि उस मामले में उठाया गया विवाद अतितकनीकी था, तो वर्तमान मामले में उठाया गया विवाद सभी तर्कसंगतता से रहित है।

(12) ऊपर दिए गए कारणों से, मुझे इस संशोधन में कोई ताकत नहीं दिखती और मैं इसे लागत सहित खारिज करता हूँ।

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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेज़ी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

मीनू वर्मा,
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी, हरियाणा