

## रिवीजनल सिविल

आर. एन. मित्तल न्यायमूर्ति, के समक्ष

पी. सी. पंडित, जे. और बी. एस. ढिल्लों, जे.

शीओ नारायण,-याचिकाकर्ता।

बनाम

श्रीमती मेघ माला जैन-उत्तरदाता।

सिविल संशोधन सं। 1971 का 226.

4 नवंबर, 1976

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III)-धारा 6 (एल) (ए) 13 (2) (आई)-प्रावधान और 19-किराए के बकाया का भुगतान न करने के लिए किरायेदार की बेदखली-सुनवाई की पहली तारीख से पहले किराया नियंत्रक के समक्ष ऐसे बकाया की जमा-एक महीने से अधिक की अग्रिम किराया जमा-ऐसी जमा,- क्या वैध-विधियों का हस्तक्षेप-एक अधिनियम में उपयोग की जाने वाली भाषा स्पष्ट-न्यायालय-क्या शब्दों को उनके स्पष्ट अर्थ देने से इस आधार पर इनकार किया जा सकता है कि विधानमंडल का इरादा अलग है।

अभिनिर्धारित किया गया (पी. सी. पंडित न्यायमूर्ति के साथ सहमति जताते हुए मित्तल न्यायमूर्ति के अनुसार) कि यदि किराया ब्याज और लागत के साथ सुनवाई की पहली तारीख को दिया जाता है या दिया जाता है तो इसे पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 (2) (i) के परंतुक के आधार पर विधिवत भुगतान किया गया माना जाता है और भुगतान न करने के लिए निष्कासन का आधार अब मकान मालिक को उपलब्ध नहीं रहता है। यदि किरायेदार ऐसा करने में विफल रहता है, तो नियंत्रक के पास उसे बाहर निकालने का आदेश देने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। यह प्रावधान करने का कारण यह है कि केवल वे किरायेदार जो मकान मालिक को किराया देते हैं, उन्हें धारा 13 के अन्य खंडों का लाभ मिलना चाहिए। इसमें कोई संदेह नहीं है कि यह अधिनियम किरायेदारों को बेदखल करने के लिए मकान मालिकों के दुर्भावनापूर्ण प्रयासों के खिलाफ सुरक्षा प्रदान करता है, लेकिन साथ ही यह मकान मालिक को अपने किरायेदार को बाहर निकालने के लिए संक्षिप्त उपाय देता है यदि वह किराया नहीं देता है। विधायिका का इरादा यह भी प्रतीत होता है कि यदि किरायेदार निर्धारित तरीके से किराए का भुगतान या निविदा नहीं देता है, तो वह पट्टे पर लिए गए परिसर से बाहर निकाले जाने की देनदारी वहन करता है। यह कानून का एक अच्छी तरह से स्थापित सिद्धांत है कि यदि विधानमंडल ने किसी काम को करने का एक विशेष तरीका निर्धारित किया है, तो इसे उस तरह से किया जाना चाहिए और कोई अन्य नहीं। कठिनाई या असुविधा कानून में उपयोग की जाने वाली भाषा के अर्थ को नहीं बदल सकती है। इस प्रकार किराया का भुगतान किरायेदार द्वारा परंतुक के तहत सुनवाई की पहली तारीख को और किसी अन्य समय पर नहीं किया जाना है। धारा 13 (2) (i) दो व्याख्याओं के अधीन नहीं है और किराए के भुगतान का तरीका उसमें निर्धारित किया गया है और परिणामस्वरूप इसका भुगतान केवल उसी तरह से

किया जा सकता है। किराया नियंत्रक के समक्ष सुनवाई की तारीख से पहले किरायेदार द्वारा किराया जमा करना या तो उचित निविदा या भुगतान नहीं माना जा सकता है।

(पैरा 47 और 51)

माना जाता है कि अधिनियम की धारा 6 (1) (ए) में यह प्रावधान है कि मकान मालिक को एक महीने के किराए से अधिक राशि अग्रिम रूप से प्राप्त नहीं होगी। धारा 19 में कहा गया है कि यदि कोई व्यक्ति धारा 6 (1) (ए) के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करता है तो उसे कारावास से दंडित किया जाएगा जो दो साल तक बढ़ सकता है और जुर्माना लगाया जा सकता है। इनसे यह स्पष्ट होता है कि यदि कोई मकान मालिक एक महीने से अधिक समय के लिए अग्रिम किराया स्वीकार करता है तो वह खुद को सजा के लिए उत्तरदायी बनाता है। यदि किरायेदार द्वारा धारा 6 (1) (क) के प्रावधानों के विरुद्ध एक महीने के किराए से अधिक जमा किया जाता है तो जमा एक उचित निविदा नहीं है।

( पैरा 58 )

अभिनिर्धारित किया कि यह विधि का एक स्थापित सिद्धांत है कि न्यायालय विधायिका द्वारा अधिनियमन में प्रयुक्त भाषा की व्याख्या उसके सरल व्याकरणिक अर्थों में करते हैं। यदि कानून में उपयोग किए गए शब्द स्पष्ट हैं और उनकी व्याख्या केवल एक ही तरीके से की जा सकती है, तो न्यायालय इन शब्दों को इस आधार पर उन अर्थों को देने से इनकार नहीं कर सकते हैं कि विधानमंडल का इरादा अलग है। कानूनों को भाषा के साथ हिंसा किए बिना उनके स्पष्ट अर्थों के अनुसार समझाया जाना चाहिए। यदि किसी अधिनियम में कोई कमी है, तो उसे भरना अदालतों का काम नहीं है।

( पैरा 56 )

आयोजित, (प्रति बी. एस. ढिल्लों, जे. विपरीत)। कि यदि किसी किरायेदार ने किराया नियंत्रक के न्यायालय में सुनवाई की पहली तारीख को या उससे पहले मकान मालिक द्वारा दायर निष्कासन आवेदन के संबंध में कार्यवाही में किराया दिया है, ताकि सुनवाई की पहली तारीख को मकान मालिक को परंतुक में दिए गए देय किराए के लिए तैयार धन उपलब्ध हो, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि किरायेदार परंतुक का पालन करने में विफल रहा है। परंतुक की अपेक्षा यह है कि सुनवाई की पहली तारीख से पहले, मकान मालिक को देय किराए के लिए तैयार राशि उपलब्ध कराई जानी चाहिए और उसे किसी अन्य कार्यवाही में किरायेदार द्वारा की जा रही जमा राशि के लिए संदर्भित नहीं किया जाना चाहिए, जिससे वह किराए की वसूली के लिए परेशान न हो। यह मायने नहीं रखता कि क्या भुगतान मकान मालिक को न्यायालय से बाहर किया जाता है यदि उसे मकान मालिक द्वारा न्यायालय से बाहर प्राप्त करने के लिए स्वीकार किया जाता है, या उक्त राशि सुनवाई की पहली तारीख को या उससे पहले निष्कासन कार्यवाही में किराया नियंत्रक के पास जमा की जाती है। यह सत्य है कि यह प्रावधान अनिवार्य है और यदि देय राशि का भुगतान सुनवाई की पहली तारीख को नहीं किया जाता है और बाद में भुगतान करने की मांग की जाती है, तो केवल तभी यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि परंतुक का अनुपालन नहीं किया गया है और उस मामले में किरायेदार परंतुक के लाभ का हकदार नहीं होगा, लेकिन यदि उसी कार्यवाही में सुनवाई की तारीख से पहले किराया नियंत्रक के समक्ष किराया का भुगतान या निविदा दी जाती है, तो जमा वैध है।

( पैरा 27 )

1908 के अधिनियम 5 की धारा 115 के अधीन पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, गुडगांव, दिनांक 28 जनवरी, 1971 के अधीन अपीलीय प्राधिकरण, श्री आदिस्क कुमार जैन के आदेश के पुनरीक्षण के लिए याचिका, जिसमें श्री पी. आर. अग्रवाल, किराया नियंत्रक, गुडगांव, दिनांक 2 दिसंबर, 1967 की लागत की पुष्टि की गई है, जिसमें योजना में दर्शाए गए वाद में परिसर के संबंध में बेदखली का आदेश दिया गया है। पी 1 याचिकाकर्ता के पक्ष में और प्रतिवादी के खिलाफ याचिका के खर्च के साथ।

याचिकाकर्ता की ओर से वकील एस. पी. गोयल और वकील भूप सिंह श्योकंद।

प्रतिवादी के लिए एच. एल. सरिन, अधिवक्ता, जे. एल. मल्हौटिया, अधिवक्ता, एम. एल. सरिन, अधिवक्ता और कृष्ण गोपाल चौधरी, अधिवक्ता।

## आदेश

पी. सी. पंडित, न्यायमूर्ति

(1) 21 मार्च 1967 को। शेर सिंह ने एक आवेदन दायर किया (मामला सं. 1967 का 16) पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत, जिसे इसके बाद अधिनियम कहा गया है, उसके किरायेदार शिव नारायण के खिलाफ, विवाद में दुकान से उसे बेदखल करने के लिए, जो गुडगांव छावनी में स्थित है। बाहर निकालने का आधार रुपये की सीमा तक किराए के बकाया का भुगतान नहीं करना था। 240 रुपये की दर से 9 नवंबर, 1965 से 8 मार्च, 1967 तक। 15 प्रति माह। इस आवेदन की सूचना किराया नियंत्रक द्वारा किरायेदार को 22 मार्च, 1967 को 11 मई, 1967 के लिए जारी की गई थी और यह सूचना किरायेदार को 22 अप्रैल, 1967 को दी गई थी।

(2) इस बीच, 18 अगस्त, 1965 को, किरायेदार ने इस दुकान का उचित किराया तय करने के लिए किराया नियंत्रक को अधिनियम की धारा 4 के तहत एक आवेदन दिया था। 27 अप्रैल, 1967 के अपने आदेश द्वारा, किराया नियंत्रक ने रु। 10.62 18 अगस्त, 1965 से उचित किराए के रूप में। 29 अप्रैल, 1967 को, किरायेदार ने एक आवेदन किया (मामला सं. 1967 का 19) ip, किराया नियंत्रक (वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश) गुडगांव का न्यायालय, रु। 179.48 रुपये की दर से 9 नवंबर, 1965 से 9 मई, 1967 तक इस दुकान के किराए के रूप में पैसे। 10.62 पैसे प्रति माह।

इस आवेदन में कहा गया था कि किराया नियंत्रक ने दुकान का उचित किराया रुपये की दर से तय किया था। 10.62 पैसे 18 अगस्त, 1965 से प्रभावी। किरायेदार पहले ही मकान मालिक को 9 नवंबर, 1965 तक रुपये की दर से किराया दे चुका था। 15 प्रति माह उचित किराया निर्धारित करने से पहले। मकान मालिक 9 नवंबर, 1965 से रुपये की दर से देय किराया लेने के लिए तैयार नहीं था। 10.62 प्रति माह। इसलिए, किरायेदार वही जमा करना चाहता था। किरायेदार के अनुसार, 9 नवंबर, 1965 से 9 मई, 1967 तक 18 महीने का किराया रु। 10.62 प्रति माह, रु। 191.16 पैसे और मकान मालिक को पहले से ही 18 अगस्त, 1965 से 9 नवंबर, 1965, i.e., दो महीने और 20 दिनों के लिए रुपये की दर से भुगतान किया गया अतिरिक्त किराया। 4.38 पैसे प्रति माह रु। 11.68 पैसे। अतिरिक्त किराया काटने के बाद, किरायेदार के अनुसार, देय किराया रु। 179.48 पैसे, और फिर आवेदन में एक प्रार्थना की गई थी कि उक्त राशि को न्यायालय में जमा करने का आदेश दिया जाए। उसी तारीख को, किराया नियंत्रक, जो वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश भी थे, ने इस आवेदन पर निम्नलिखित आदेश पारित किया: -

"उपस्थित-श्री शिव नारायण याचिकाकर्ता।

किराया याचिकाकर्ता की जिम्मेदारी पर जमा किया जाए और उसके बाद भुगतान पर नोटिस जारी किया जाए! P.F. 11 मई, 1967 के उत्तरदाताओं के लिए।

इस तरह के नोटिस पंजाब ऋण राहत अधिनियम, 1934 की धारा 31 (2) के तहत जारी किए जाते हैं, जिसका उल्लेख इस फैसले के बाद के भाग में मिलता है। यह राशि रु. 179.48 पैसे 4 मई, 1967 को स्टेट

बैंक, गुडगांव में जमा किए गए थे। 11 मई, 1967 को वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश/किराया नियंत्रक ने निम्नलिखित आदेश दिया: -

उपस्थित हैं। याचिकाकर्ता की ओर से श्री विजय पाल सिंह।

प्रत्यर्थी के लिए श्री पी. एल. कक्कड़।

प्रतिवादी के वकील श्री. पी. एल. कक्कड़ को सूचित किया गया है कि याचिकाकर्ता ने रु. 179.48 पैसे 4 मई, 1967 को। कागजात दाखिल किए जाएं "।

यह उल्लेख किया जा सकता है कि निष्कासन आवेदन भी इसी अधिकारी के न्यायालय में लंबित था।

(3) निष्कासन आवेदन के उत्तर में, किरायेदार ने कहा कि उसने रु। 179.48 रुपये की दर से। 8 अगस्त, 1965 से 9 मई, 1967 तक 10.62 प्रति वर्ष।

(4) 11 मई, 1967 को, मामले में सुनवाई की पहली तारीख, किराया नियंत्रक ने रुपये की लागत का आकलन किया। 25 और उसके बाद, किरायेदार ने गंभीर पुष्टि पर निम्नलिखित बयान दिया: -

उन्होंने कहा, "मैंने पहले ही रुपये जमा कर दिए हैं। 179.48 9 मई, 1967 तक, किराए के बकाया के रूप में, जो याचिकाकर्ता को भुगतान किया जा सकता है और मैं भी रु। लागत के रूप में 25 रु. 2 ब्याज के रूप में "।

इसके बाद, मकान मालिक के वकील ने कहा कि किरायेदार द्वारा की गई निविदा वैध या पर्याप्त नहीं थी और इसलिए, वह इसे स्वीकार नहीं करना चाहता था।

(5) पक्षकारों के अभिवचनों पर, केवल एक ही मुद्दा तैयार किया गया था, अर्थात्, क्या किरायेदार ने किराया, लागत और ब्याज का बकाया जमा किया था या दिया था और किराया का भुगतान न करने के कारणों से बेदखल होने के लिए उत्तरदायी नहीं था।

(6) 2 दिसंबर, 1967 को, किराया नियंत्रक इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि किरायेदार सुनवाई की पहली तारीख को मकान मालिक को देय किराए और ब्याज और लागतों के बकाया का भुगतान करने या जमा करने या निविदा देने में विफल रहा था और इस तरह वह किराए का भुगतान न करने के आधार पर बेदखली के लिए उत्तरदायी था और इस निष्कर्ष पर, निष्कासन का आदेश पारित किया गया था।

(7) इस निर्णय के विरुद्ध, किरायेदार ने अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष अपील की। 22 फरवरी, 1968 को, उक्त प्राधिकरण ने अपील को स्वीकार कर लिया और कहा कि निविदा वैध थी और, संयोग से, बेदखली आवेदन को खारिज कर दिया गया था।

उस आदेश के विरुद्ध, मकान मालिक ने इस न्यायालय में पुनरीक्षण याचिका दायर की, जिसकी सुनवाई विद्वान मुख्य न्यायाधीश ने की और पुनरीक्षण को स्वीकार कर लिया गया और यह निर्देश दिया गया कि किरायेदार की अपील को पुनः सूचीबद्ध किया जाना चाहिए और विद्या प्रचार ट्रस्ट बनाम बसंत राम मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय के अनुसार निपटाया जाना चाहिए।

(8) इसके बाद, अपीलीय प्राधिकरण ने अपील की पुनः सुनवाई की और किराया नियंत्रक के निष्कर्ष की पुष्टि करने के बाद उसे खारिज कर दिया। अपीलीय प्राधिकरण का विचार था कि तत्काल मामले में किराया जमा करना वैध भुगतान या निविदा नहीं थी जैसा कि कानून द्वारा आवश्यक है और इसके परिणामस्वरूप, किरायेदार किराए के बकाया का भुगतान न करने के आधार पर निष्कासित होने के लिए उत्तरदायी था।

(9) इस निर्णय के विरुद्ध, किरायेदार ने वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की है। यह पहली बार मेरे सामने सुनवाई के लिए आया था और उस समय, विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले में सर्वोच्च न्यायालय के फैसले और महाजन और जज तुली, जेजे द्वारा इस अदालत की एक खंडपीठ के फैसले के पक्षकारों के वकील द्वारा संदर्भ दिया गया था। (2). कुछ दलीलें सुनने के बाद, दोनों वकीलों ने अनुरोध किया कि मामले को एक बड़ी पीठ को भेजा जाए, क्योंकि उसमें शामिल बिंदु का जवाब देते समय, विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले के निहितार्थ पर विचार करना होगा। इस तरह यह मामला हमारे सामने रखा गया है।

(10) ऊपर जो कहा गया है, उससे यह स्पष्ट होगा कि तत्काल मामले में तथ्य विवाद में नहीं हैं। निर्णय के लिए एकमात्र बिंदु यह है कि क्या किराए के बकाया की जमा राशि, अर्थात् रु. 179.48 पैसे, 4 मई, 1967 को, रु. लागत के रूप में 25 रु. 2 11 मई, 1967 को ब्याज के रूप में, सुनवाई की पहली तारीख, अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के परन्तुक के अर्थ के भीतर एक वैध निविदा या भुगतान माना जा सकता है। धारा 13 का सुसंगत भाग इस प्रकार है:

13. “ (1) \* \* \* \*

(2) एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उस ओर से निर्देश के लिए नियंत्रक को आवेदन करेगा। यदि नियंत्रक, किरायेदार को आवेदक के खिलाफ कारण दिखाने का उचित अवसर देने के बाद संतुष्ट हो जाता है -

(i) कि किरायेदार ने अपने मकान मालिक के साथ किरायेदारी के करार में नियत समय की समाप्ति के पन्द्रह दिनों के भीतर या ऐसे किसी करार के अभाव में, अगले महीने के अंतिम दिन तक, जिसके लिए किराया देय है, भवन या किराए पर ली गई भूमि के संबंध में अपने द्वारा देय किराए का भुगतान या निविदा नहीं की है:

बशर्ते कि यदि किरायेदार उचित सेवा के बाद निष्कासन के लिए आवेदन की पहली सुनवाई पर नियंत्रक द्वारा निर्धारित आवेदन की लागत के साथ ऐसे बकाया पर छह प्रतिशत प्रतिवर्ष के किराए और ब्याज के बकाया का भुगतान करता है या निविदा करता है, तो यह समझा जाएगा कि किरायेदार ने उपर्युक्त समय के भीतर विधिवत भुगतान किया है या किराया दिया है।

\* \* \* \*

नियंत्रक किरायेदार को मकान मालिक को भवन या किराए की भूमि के कब्जे में रखने का निर्देश देने का आदेश दे सकता है और यदि नियंत्रक इतना संतुष्ट नहीं है तो वह आवेदन को अस्वीकार करने का आदेश देगा।”

(11) इस प्रावधान के अवलोकन से पता चलेगा कि यदि किराया नियंत्रक, किरायेदार को एक उचित अवसर देने के बाद, संतुष्ट है कि किरायेदार ने किरायेदारी की सहमति में निर्धारित समय की समाप्ति के बाद 15 दिनों के भीतर उसके द्वारा देय किराए का भुगतान या निविदा नहीं दी है, और इस तरह के समझौते के अभाव में, अगले महीने के अंतिम दिन तक जिसके लिए किराया देय था, वह किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश देगा। दूसरे शब्दों में, यदि किरायेदार धारा 13 (2) (i) में निर्दिष्ट किराए का भुगतान या निविदा नहीं देता है, तो वह परिसर से निष्कासित होने का दायित्व वहन करता है। लेकिन उसके लिए केवल एक ही बचत है और इसका उल्लेख परंतुक में किया गया है, जिसमें कहा गया है कि यदि किरायेदार निष्कासन के लिए आवेदन की पहली सुनवाई पर, उचित सेवा के बाद, ऐसे बकाया पर 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से किराया और ब्याज के बकाया का भुगतान करता है या निविदा करता है, तो नियंत्रक द्वारा निर्धारित आवेदन की लागत के साथ, तो माना जाएगा कि उसने अधिनियम की धारा 13 (2) (i) में उल्लिखित समय के भीतर विधिवत भुगतान किया है या किराया दिया है। इस प्रकार, यह देखा जाएगा कि कानून ने एक विशेष तरीका निर्धारित किया है जिसके द्वारा किरायेदार किराए का भुगतान न करने के आधार पर खुद को बेदखली से बचा सकता है और इसका उल्लेख परंतुक में किया गया है। यदि कोई किरायेदार उस परंतुक का लाभ उठाना चाहता है, तो उसे उसकी आवश्यकताओं का सख्ती से पालन करना होगा। दूसरे शब्दों में, जब बाहर निकालने के आवेदन की सेवा किरायेदार पर प्रभावी हो जाती है, तो उसे आवेदन की पहली सुनवाई पर या तो ब्याज और लागत के साथ किराए के बकाया का भुगतान करना चाहिए या निविदा देनी चाहिए। अधिनियम द्वारा निर्धारित कोई अन्य विधि नहीं है, जिसके द्वारा वह किराए के बकाया का भुगतान न करने के आधार पर खुद को बाहर निकालने से बचा सकता है। परंतुक में प्रयुक्त भाषा ऊपर उल्लिखित भाषा को छोड़कर किसी अन्य व्याख्या में सक्षम नहीं है। सुनवाई की पहली तारीख को, किरायेदार को या तो किराए के बकाया का भुगतान करना होगा या निविदा देनी होगी।

(12) काली चरण बनाम रवि दत्त और अन्य में इस न्यायालय के निर्णय में 'निविदा' को निम्नानुसार परिभाषित किया गया है। —

"कि" निविदा "शब्द न केवल अनुबंध में उल्लिखित समय और स्थान पर भुगतान करने या निष्पादित करने की तैयारी और क्षमता को दर्शाता है, बल्कि भुगतान या वितरित की जाने वाली चीज़ का वास्तविक उत्पादन भी दर्शाता है। केवल भुगतान करने का प्रस्ताव एक वैध निविदा का गठन नहीं करता है; कानून की आवश्यकता है कि निविदाकर्ता के पास पैसा मौजूद और तैयार हो, और दूसरे पक्ष को उत्पादन और वास्तव में पेशकश करे। निविदा का तात्पर्य निविदा के लिए धन या वस्तु की पेशकश करने का भौतिक कार्य है। कानून एक वास्तविक उपहार, भौतिक प्रस्ताव पर जोर देता है; यह भुगतान करने के लिए केवल एक मौखिक प्रस्ताव से संतुष्ट नहीं होता है, जो हालांकि धन के वर्तमान कब्जे और इसे पेश करने के इरादे का संकेत है, लेकिन प्रस्ताव को अच्छा बनाने के इरादे के किसी भी दृश्य प्रकटीकरण से असंबद्ध है। "

(13) यह निर्विवाद है कि यदि किसी कानून की भाषा स्पष्ट है और दो या अधिक व्याख्या करने में सक्षम नहीं है, तो न्यायालयों को न्याय के हित में या किसी कठिनाई से बचने के लिए उस पर अपनी व्याख्या करने का अधिकार नहीं है। जब विधायिका कुछ करने के लिए एक विशेष तरीका निर्धारित करती है और उसी को उसके द्वारा बनाए गए कानून में व्यक्त किया जाता है, तो वह काम उसी तरीके से किया जाना चाहिए और कोई अन्य नहीं। यदि किरायेदार इस परंतुक का लाभ उठाना चाहता है, तो उसे सुनवाई की पहली तारीख को इसकी आवश्यकताओं का पालन करना होगा। उसकी ओर से यह कहना कोई बचाव नहीं है कि उसने सुनवाई के पहले दिन से पहले ही अपने बकाया किराए का भुगतान कर दिया था या उसने न्यायालय के बाहर या मकान मालिक के घर पर उक्त बकाया का भुगतान कर दिया था। यह

निश्चित रूप से समझा जाता है कि बाद की दो आकस्मिकताओं में मकान मालिक किरायेदार के दावे को नकार रहा है। इसका कारण भी काफी स्पष्ट प्रतीत होता है। परंतुक की अपेक्षाओं का अनुपालन किया जाना चाहिए और वह भी किराया नियंत्रक के समक्ष और यह अतिरिक्त रूप से यह दिखाने के लिए कि उक्त बकाया का भुगतान पहले ही एक अलग तरीके से किया जा चुका है, जो निश्चित रूप से कानून द्वारा निर्धारित नहीं है, साक्ष्य के प्रस्ताव को निरस्त कर देगा। किरायेदार की ओर से यह कहना वैध उत्तर नहीं होगा कि यदि वह सुनवाई के पहले दिन किराए के बकाया का भुगतान या निविदा दे सकता है, तो वह समान रूप से उस तारीख से पहले ऐसा कर सकता है। कानून उसे वह विकल्प नहीं देता है। यह विवाद से परे है कि जहां किसी कानून के शब्द स्पष्ट और स्पष्ट हैं, वहां न्यायालयों के पास कानून को बनाए रखने और लागू करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है, कानून के संचालन का परिणाम व्यक्तियों या समूहों के लिए कितना भी असुविधाजनक हो सकता है। इसलिए, मेरी राय में, तत्काल मामले में उक्त परन्तुक का अनुपालन नहीं किया गया था, क्योंकि, स्वीकार्य रूप से, सुनवाई की पहली तारीख यानी 11 मई, 1967 को, न तो किराए के बकाया का भुगतान किया गया था और न ही परन्तुक द्वारा आवश्यक रूप से निविदा दी गई थी।

(14) यदि परंतुक की भाषा बिल्कुल स्पष्ट है और कोई अन्य व्याख्या करने में सक्षम नहीं है, जैसा कि मैंने पहले ही कहा है, तो कोई भी यह कहने के लिए न्यायिक निर्णयों की आवश्यकता नहीं है कि जो व्यक्ति इसका लाभ उठाना चाहता है, उसे इसकी आवश्यकताओं का सख्ती से पालन करना होगा। लेकिन सौभाग्य से मकान मालिक के लिए, विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले में सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय है, और मेहंगा सिंह के मामले में इस न्यायालय का एक पीठ का निर्णय है, जिसने वही दृष्टिकोण अपनाया है। उच्चतम न्यायालय प्राधिकरण में, किरायेदार ने पंजाब ऋण राहत अधिनियम, 1934 की धारा 31 के अधीन किराए के बकाया के संबंध में, निष्कासन आवेदन दायर किए जाने से पहले ही, दो जमा किए थे और उसके द्वारा यह तर्क दिया गया था कि उसने इस प्रकार अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के परंतुक का अनुपालन किया था। इस न्यायालय की एक पीठ ने अभिनिर्धारित किया था कि ऐसी जमा राशि काफी वैध थी, लेकिन इस निर्णय को सर्वोच्च न्यायालय ने यह कहते हुए उलट दिया था:

"इस अधिनियम में कोई अन्य प्रक्रिया निर्धारित नहीं की गई है जिसके तहत किसी भी सरकारी प्राधिकरण के पास धन जमा किया जा सकता है। इस तरह के प्रावधान अन्य किराया नियंत्रण अधिनियमों में पाए जाते हैं लेकिन इस अधिनियम में अनुपस्थित हैं। इसलिए, बेदखल, किरायेदारी द्वारा निर्धारित समय और उसके बाद 15 दिनों के साथ देय किराए का भुगतान न करने या निविदा के आधार पर होता है। किरायेदार के लिए केवल एक ही बचत होती है और वह तब होती है जब वह ब्याज और लागत के साथ किराया नियंत्रक के समक्ष अदालत में पूरा किराया देता है। "

यह आगे कहा गया था -

"शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम में एक को छोड़कर जमा करने का कोई प्रावधान नहीं है, और वह मामले की सुनवाई के पहले दिन है।"

एक बार फिर कहा गया:

"इसके अलावा, वर्तमान मामले में धन की जमा राशि न केवल देय किराए की थी, बल्कि भविष्य के किराए की भी थी। शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 6 के साथ पठित धारा 19 के तहत, एक मकान मालिक को जेल भेजा जा सकता है यदि वह एक महीने से अधिक अग्रिम किराया वसूल करता है।"

उच्चतम न्यायालय ने तब निर्णय दिया कि कोई वैध निविदा नहीं थी और परंतुक का कोई अनुपालन नहीं था, जिसके परिणामस्वरूप बेदखली आवेदन को मंजूरी दी गई थी।

(15) उच्चतम न्यायालय के निर्णय का अंतिम उद्धरण मेरे द्वारा जानबूझकर दिया गया है, क्योंकि तत्काल मामले में भी, किरायेदार ने 9 मई, 1967 तक के किराए के बकाया जमा किए थे, जबकि निष्कासन आवेदन में यह कहा गया था कि किरायेदार ने 9 नवंबर, 1965 से 8 मार्च, 1967 तक किराए का भुगतान नहीं किया था।

(16) याचिकाकर्ता के विद्वत वकील द्वारा यह तर्क दिया गया था कि उच्चतम न्यायालय के निर्णय में, पहला, मकान मालिक द्वारा निष्कासन आवेदन दायर किए जाने से पहले ही किरायेदार द्वारा किराया जमा किया गया था और दूसरा, उक्त जमा पंजाब ऋण राहत अधिनियम की धारा 31 के तहत किया गया था। विद्वान वकील के अनुसार, तत्काल मामले में ऐसी स्थिति नहीं है, क्योंकि यहां बकाया किराया नियंत्रक के न्यायालय में जमा किया गया था, जो वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश भी था, जिसके समक्ष निष्कासन आवेदन लंबित था और किरायेदार को उक्त आवेदन की सूचना दिए जाने के बाद जमा किया गया था।

(17) लेकिन, मेरी राय में, जब इस तरह के भेद किए जाते हैं, तो विद्वान वकील उक्त मामले में उच्चतम न्यायालय द्वारा दिए गए दृढ़ निर्णय की अनदेखी कर रहा है, जहां यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि अधिनियम में जमा करने का कोई प्रावधान नहीं है—एक को छोड़कर और वह निष्कासन आवेदन की सुनवाई की पहली तारीख को है। किरायेदार के लिए यह एकमात्र बचत है और अगर वह इसका फायदा नहीं उठाता है, तो उसे बेदखल करना पड़ता है। यह देखा जाएगा कि उच्चतम न्यायालय द्वारा दिया गया विधि कथन केवल उस मामले के तथ्यों तक ही सीमित नहीं है। प्रासंगिक प्रावधान की व्याख्या करते हुए, सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से कहा है कि शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम में जमा करने के लिए केवल एक ही तरीका निर्धारित किया गया है और वह परंतुक में दिया गया है। अधिनियम के अनुसार। उच्चतम न्यायालय ने कोई अन्य प्रक्रिया निर्धारित नहीं की है जिसके तहत किसी भी सरकारी प्राधिकरण के पास धन जमा किया जा सकता है। हालांकि इस तरह के प्रावधान अन्य नियंत्रण अधिनियमों में पाए जाते हैं, लेकिन वे पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम में शामिल नहीं हैं। जाहिर है, धारा 13 (2) (i) की व्याख्या के संबंध में विधि का यह स्पष्टीकरण सार्वभौमिक अनुप्रयोग के लिए है और उस विशेष मामले के तथ्यों तक सीमित नहीं है, जिसके बारे में उच्चतम न्यायालय उस समय विचार कर रहा था।

(18) मेहंगा सिंह के मामले में, किरायेदार ने सुनवाई की पहली तारीख से पहले किराया नियंत्रक के न्यायालय में दो अवसरों पर किराए की बकाया राशि दो किशतों में जमा की थी और उसके द्वारा यह तर्क दिया गया था कि यह अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के परंतुक का पर्याप्त अनुपालन था। विद्वान न्यायाधीशों ने इस तर्क को नकार दिया। उस मामले में, किरायेदार ने यह कहकर भी न्यायसंगत सिद्धांतों का लाभ उठाने की कोशिश की थी कि वह पहले ही उससे बकाया किराया जमा कर चुका है। विद्वान न्यायाधीशों ने विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले में सर्वोच्च न्यायालय के फैसले का उल्लेख किया और कहा कि उस प्राधिकरण को देखते हुए यह नहीं माना जा सकता है कि किरायेदार द्वारा की गई दो जमा राशि मकान मालिक को देय भुगतान या किराए की निविदा के बराबर है। सटीक तर्क, जो तत्काल मामले में याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा उठाया जा रहा है, वहां भी आग्रह किया गया था और इसे विद्वान न्यायाधीशों द्वारा यह कहते हुए खारिज कर दिया गया था:

पीठ ने कहा, "हालांकि, हमारी राय है कि इस तर्क में कोई सार नहीं है क्योंकि किरायेदार द्वारा बकाया राशि का भुगतान या निविदा मकान मालिक को नकद में किया जाना चाहिए ताकि निकासी के लिए आवेदन की सुनवाई की पहली तारीख को ब्याज और लागत के साथ किराए के बकाया का भुगतान न करने के आधार पर निकासी से बचा जा सके और किरायेदार मकान मालिक को उस राशि को वापस लेने के लिए मजबूर नहीं कर सकता है जो किरायेदार द्वारा किसी सरकारी प्राधिकरण के पास जमा की गई थी। "

अतः यह स्पष्ट है कि विद्वत न्यायाधीशों ने स्पष्ट शब्दों में यह अभिनिर्धारित किया था कि ब्याज और लागत के साथ देय राशि का भुगतान या निविदा, किरायेदार द्वारा मकान मालिक को निकासी आवेदन की सुनवाई की पहली तारीख को नकद में की जानी थी ताकि किराया बकाया का भुगतान न करने के आधार पर उसे बेदखल करने से बचा जा सके। किरायेदार मकान मालिक को उस राशि को वापस लेने के लिए मजबूर नहीं कर सकता है, जिसे मकान मालिक ने किसी सरकारी प्राधिकरण के पास जमा किया था। यह निर्णय पूरी तरह से तत्काल मामले को शामिल करता है। इस पीठ के फैसले में भी, कानून का बयान न केवल उस मामले के विशेष तथ्यों के लिए दिया गया है, बल्कि विद्वान न्यायाधीशों ने प्रासंगिक प्रावधानों की व्याख्या की है और ऊपर उल्लिखित निष्कर्ष पर पहुंचे हैं।

(19) यह तर्क दिया गया था कि उपरोक्त प्राधिकरण वर्तमान के तथ्यों से अलग था, क्योंकि वहां किरायेदार द्वारा निकासी आवेदन दाखिल करने से पहले जमा किया गया था। तथापि, इससे विद्वत न्यायाधीशों द्वारा इस आशय से निर्धारित विधि के प्रस्ताव पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा कि देय राशि का भुगतान या निविदा किरायेदार द्वारा आवेदन की सुनवाई की पहली तारीख को मकान मालिक को नकद में किया जाना है। याचिकाकर्ता के विद्वान वकील का तथ्यों में अंतर इंगित करने का मुख्य विचार शायद यह दिखाना था कि सुनवाई की पहली तारीख को वास्तव में किराए का कोई बकाया मकान मालिक को देय नहीं था, क्योंकि किरायेदार ने पहले ही पंजाब राहत ऋण अधिनियम की धारा 31 के तहत किराया नियंत्रक या विद्वान वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश के समक्ष किराया जमा कर दिया था। यदि उच्चतम न्यायालय और इस न्यायालय की खंड पीठ द्वारा यथा निर्धारित विधि यह है कि बेदखल करने का कार्य किरायेदार द्वारा निर्धारित समय के भीतर और उसके बाद 15 दिनों के भीतर देय किराए का भुगतान न करने या निविदा के आधार पर किया जाता है और किरायेदार के लिए केवल एक ही बचत है और वह तब है जब वह सुनवाई के पहले दिन ब्याज और लागतों के साथ किराया नियंत्रक के समक्ष न्यायालय में पूर्ण किराया देता है और आगे यह कि अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो किरायेदार को मकान मालिक को भुगतान करने के बजाय किराया नियंत्रक के न्यायालय में किराया जमा करने में सक्षम बनाता है, भले ही मकान मालिक उसे स्वीकार करने से इनकार कर दे, फिर किरायेदार के वकील द्वारा बताए गए तथ्यों में अंतर किसी भी तरह से मामले के निर्णय को प्रभावित नहीं करेगा। चाहे जमा निकासी आवेदन दायर करने से पहले या बाद में किया गया हो या, चाहे वह किराया नियंत्रक के न्यायालय में या विद्वान वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश के समक्ष किया गया हो, ऐसे विचार हैं जो अप्रासंगिक हैं, क्योंकि किरायेदार किराए का भुगतान न करने के आधार पर खुद को बाहर निकालने से तभी बचा सकता है जब वह अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के प्रावधान का अनुपालन करता है और वह केवल तभी कर सकता है जब वह निकासी आवेदन की पहली सुनवाई पर ब्याज और लागत के साथ किराए के बकाया का भुगतान या निविदा करता है। यदि वह ऐसा नहीं करता है, तो उसके लिए यह कहना कोई बचाव नहीं है कि वह पहले ही किराया जमा कर चुका था और अब बकाया नहीं था। तथापि, यदि यह उल्लेख किया जाए कि इस न्यायालय की न्यायपीठ के विनिश्चय में भी, राशि किराया नियंत्रक के समक्ष जमा की गई थी, जिसके न्यायालय में निष्कासन आवेदन भी लंबित था।

(20) यह कहा जा सकता है कि याचिकाकर्ता के लिए विद्वत वकील अधिनियम में किसी भी प्रावधान को इंगित नहीं कर सकता है जो किरायेदार को मकान मालिक को भुगतान करने के बजाय किराया नियंत्रक के न्यायालय में किराया जमा करने में सक्षम बनाता है, यदि मकान मालिक इसे स्वीकार करने से इनकार करता है। नतीजतन, यह समझ में नहीं आता है कि कानून के किस प्रावधान के तहत किरायेदार ने 29 अप्रैल, 1967 को रुपये जमा करने के लिए आवेदन किया था। 179.48 पैसे। मकान मालिक के विद्वत वकील ने यह तर्क दिया कि इस तरह की जमा करने के लिए अधिनियम में कोई प्रावधान नहीं होने के कारण, उनके अनुसार, यह स्पष्ट रूप से पंजाब ऋण राहत अधिनियम की धारा 31 के प्रावधानों के तहत था, क्योंकि यह जमा करते समय उस अधिनियम के तहत इसी तरह की प्रक्रिया का पालन किया गया था। अगर ऐसा है तो! विद्या प्रचार न्यास मामले में उच्चतम न्यायालय का प्राधिकारी वर्तमान न्यास को भी शासित करेगा, क्योंकि वहाँ यह अभिनिर्धारित किया गया था:

"कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम में एक को छोड़कर ब्याज और लागत के साथ किराए के बकाया को जमा करने का कोई प्रावधान नहीं है, और वह किराया नियंत्रक के समक्ष अदालत में मामले की सुनवाई की पहली तारीख को है। इसलिए, पंजाब ऋण राहत अधिनियम की धारा 31 के तहत किराए के बकाया की जमा पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के दायरे में किराए की वैध निविदा नहीं हो सकती है, और किरायेदार को चूक के परिणामों से नहीं बचाता है जैसा कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 द्वारा निर्धारित किया गया है।

कि पंजाब ऋण राहत अधिनियम देनदारों और लेनदारों के बीच संबंधों को नियंत्रित करने के लिए पारित किया गया था। अधिनियम की योजना इस संबंध पर निर्भर करती है क्योंकि इसमें दिवाला प्रक्रिया, ब्याज पर दिए गए ऋण, ऋण शोधन, बंधकों का मोचन, न्यायालय में जमा करने और जहां भी आवश्यक हो, नागरिक कानून में उपयुक्त संशोधन करते हुए ऋण सुलह बोर्ड स्थापित करने का प्रावधान है। संयोग से यह ब्याज बचाने का मौका देने की दृष्टि से अदालत में जमा करने की अनुमति देता है! बकाया या तो पूरी तरह से या आंशिक रूप से। इसलिए, इस धारा का उद्देश्य देनदारों और लेनदारों के बीच काम करना है जहां भुगतान करने में कठिनाई, या तो पूरी तरह से या आंशिक रूप से, उत्पन्न हो सकती है और देनदार खुद को उस ब्याज से बचाना चाहता है जो चल रहा है। अधिनियम का उद्देश्य जमींदारों और किरायेदारों के बीच काम करना नहीं है, और न ही वरिष्ठ उप-न्यायाधीश के न्यायालय को किराए के लिए समाशोधन गृह के रूप में बनाया गया है। "

यह कहा जा सकता है कि पंजाब ऋण राहत अधिनियम, 1934 की धारा 31 में कहा गया है: -

31. (1) कोई भी व्यक्ति, जिस पर धन बकाया है, किसी भी समय न्यायालय में अपने लेनदार को पूर्ण या आंशिक भुगतान में धन राशि जमा कर सकता है।

(2) ऐसी जमा राशि की प्राप्ति पर न्यायालय लेनदार को इसकी सूचना देगा और उसके आवेदन पर उसे राशि का भुगतान करेगा।

(3) ऐसी जमा की तारीख से इस प्रकार जमा की गई राशि पर ब्याज नहीं चलेगा। "

(21) जैसा कि मैंने पहले ही कहा है, याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने अधिनियम के किसी अन्य प्रावधान की ओर हमारा ध्यान आकर्षित नहीं किया, जिसके तहत यह जमा किया जा सकता है। यदि कोई किरायेदार किराया नियंत्रक के पास जाता है और यह प्रार्थना करता है कि उसे मकान मालिक को भुगतान

के लिए न्यायालय में किराया जमा करने की अनुमति दी जानी चाहिए, तो किराया नियंत्रक स्वाभाविक रूप से कहेगा कि वह अपनी जिम्मेदारी पर ऐसा कर सकता है। किराया नियंत्रक, जाहिर है, इस तरह की जमा करने की परिस्थितियों से संबंधित नहीं होगा। तथ्य यह है कि अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के परंतुक का ऐसी जमा राशि जमा करके अनुपालन नहीं किया जाता है।

(22) दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958; मद्रास भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 और हिमाचल प्रदेश शहरी किराया नियंत्रण अधिनियम, 1971 के सुसंगत उपबंधों का निर्देश करते हुए मकान मालिक के लिए विद्वत वकील, जिसमें ऐसी जमाराशियां करने के लिए उपबंध किए गए हैं, लेकिन यह स्वीकार किया जाता है कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 में ऐसा कोई उपबंध नहीं है और विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले में उच्चतम न्यायालय ने भी यही मत व्यक्त किया था:

उन्होंने कहा, "अधिनियम में कोई अन्य प्रक्रिया निर्धारित नहीं की गई है जिसके तहत किसी भी सरकारी प्राधिकरण के पास धन जमा किया जा सकता है। इस तरह के प्रावधान अन्य अधिनियमों में पाए जाते हैं, लेकिन इस अधिनियम में अनुपस्थित हैं "

(23) मैंने पहले ही कहा है कि न्याय और निष्पक्षता के तर्क किरायेदार के लिए उपलब्ध नहीं हैं, यदि वह अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के परंतुक की अपेक्षाओं का पालन नहीं करता है, जो कि किसी अन्य व्याख्या के लिए सक्षम नहीं है। इस तरह के तर्क को बेंच ने मेहंगा सिंह के मामले में भी नकार दिया था।

(24) उच्चतम न्यायालय और इस न्यायालय की खंड पीठ द्वारा निर्धारित विधि को लागू करते हुए, किसी को केवल अपने आप से यह प्रश्न पूछना होगा कि क्या किरायेदार ने, तत्काल मामले में, परंतुक के प्रावधानों का पालन किया था। जवाब स्पष्ट रूप से नकारात्मक होना चाहिए, क्योंकि उन्होंने सुनवाई के पहले दिन किराए के सभी बकाया का भुगतान या निविदा नहीं दी थी। हो सकता है कि उसने उक्त जमा राशि पहले जमा कर दी हो, लेकिन यह इन दो निर्णयों द्वारा निर्धारित परंतुक का अनुपालन नहीं होगा।

(25) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने मुख राम बनाम सिरी राम में ए. एन. भंडारी सी. जे. की एकल पीठ के फैसले का संदर्भ दिया, जहां विद्वान न्यायाधीश ने यह मत व्यक्त किया था कि कानून यह अपेक्षा नहीं करता है कि किराए की राशि मकान मालिक को या मकान मालिक के वकील को दी जानी चाहिए। इसने केवल यह घोषणा की कि निविदा मामले की पहली सुनवाई पर दी जानी चाहिए। कानून की नजर में निविदा पूरी तरह से मान्य होगी यदि यह या तो मकान मालिक या उसके वकील या एजेंट या मकान मालिक को भुगतान के लिए नियंत्रक को दी गई थी।

(26) यह प्राधिकरण भी किरायेदार के मामले का समर्थन नहीं करता है। विद्वान न्यायाधीश के अनुसार, किराए के बकाया को बेदखली आवेदन की पहली सुनवाई पर प्रस्तुत किया जाना था और ठीक यही मेरे द्वारा ऊपर अभिनिर्धारित किया गया है। हालांकि, मैं यह उल्लेख कर सकता हूं कि यह निर्णय शायद एक मामले में मेहंगा सिंह के मामले में इस अदालत के बाद के पीठ के फैसले के साथ कुछ हद तक टकराव में आ सकता है। लेकिन हम वर्तमान मामले में उस संभावित संघर्ष से चिंतित नहीं हैं। इसके अलावा, तथ्य यह है कि यह प्राधिकरण कहीं भी यह निर्धारित नहीं करता है कि किरायेदार खुद को बेदखल होने से बचा सकता है, यदि वह मामले की पहली सुनवाई से पहले किराया जमा करता है और इस तरह की जमा राशि का लाभ उठा सकता है।

ऊपर मैंने जो कहा है, उसे ध्यान में रखते हुए मेरा मानना है कि किरायेदार ने ऐसा नहीं किया था। तत्काल मामले में अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के परंतुक का अनुपालन किया और इसलिए, उसके खिलाफ पारित बेदखली का आदेश मान्य है। तदनुसार पुनरीक्षण याचिका खारिज की जाती है, लेकिन इस मामले की परिस्थितियों में, हालांकि, मैं लागत के बारे में कोई आदेश नहीं देता।

बी. एस. ढिल्लन, न्यायमूर्ति -

(27) मामले के तथ्यों को मेरे विद्वान भाई पंडित न्यायमूर्ति ने अपने निर्णय में पहले ही विस्तार से बता दिया है, इसलिए, मुझे इसे दोहराने की आवश्यकता नहीं है, सिवाय इसके कि यह इतना आवश्यक हो जाए। मकान मालिक के लिए यह तर्क देना विद्वत वकील के लिए बेकार है कि चूंकि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित) में किराया नियंत्रक के समक्ष किराया जमा करने के लिए कोई विशिष्ट प्रावधान नहीं है, इसलिए, यह माना जाता है कि इस मामले में किरायेदार द्वारा सुनवाई की पहली तारीख से पहले की गई जमा राशि पंजाब ऋण राहत अधिनियम की धारा 31 के तहत थी। पंजाब ऋण राहत अधिनियम के प्रावधानों के तहत किरायेदार द्वारा कोई आवेदन दायर नहीं किया गया था और उस अधिनियम के तहत कोई जमा करने का कोई सवाल ही नहीं है। अधिनियम के तहत ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो विशेष रूप से किराया नियंत्रक को ऐसे ही मामलों से निपटने के लिए सशक्त बनाता है जो सहायक हैं और उसके समक्ष याचिका के लंबित होने के दौरान उत्पन्न हो सकते हैं। उदाहरण के लिए जब जमा के लिए किराया नियंत्रक को आवेदन किया जाता है! जब कोई प्रश्न उत्पन्न होता है कि क्या किसी विशेष गवाह को तलब किया जाना चाहिए या नहीं, तो यह न्यायाधिकरण के अधिकार में है कि उसके पास इन सभी मामलों का निर्णय करने के लिए न्यायशास्त्र है। वर्तमान मामले में, किराएदार को बाहर निकालने की प्रक्रिया में बाहर निकालने के आवेदन की सूचना की सेवा के बाद किराया नियंत्रक के पास किराया जमा किया गया था। इसलिए, जैसा कि मैं मामले को देखता हूं, इस मामले में एकमात्र प्रश्न जिसके निर्धारण की आवश्यकता है, वह यह है कि क्या अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के परंतुक के प्रत्येक शब्द के विस्तार में तकनीकी अनुपालन आवश्यक है, इससे पहले कि कोई किरायेदार इस परंतुक का लाभ उठा सके। यह देखा जाएगा कि इस मामले में किरायेदार की उचित सेवा के बाद निष्कासन के लिए आवेदन की सुनवाई की पहली तारीख मई, 1967 थी और किरायेदार ने 4 मई, 1967 को किराया नियंत्रक के न्यायालय में अन्य दो महीनों के किराए के साथ देय किराया जमा किया था। यह जमा बाहर निकालने के आवेदन के अलावा किसी अन्य कार्यवाही में नहीं किया गया था क्योंकि मकान मालिक के विद्वत वकील का यह तर्क कि यह जमा पंजाब ऋण राहत अधिनियम की धारा 31 के तहत कार्यवाही में किया गया था, इस साधारण कारण से प्रबल नहीं हो सकता है कि किराया नियंत्रक के समक्ष ऐसा कोई आवेदन लंबित नहीं था और न ही इस प्रावधान के तहत ऐसा कोई आवेदन किरायेदार द्वारा दायर किया गया था। वास्तव में किरायेदार ने किराया बाहर निकालने के आवेदन में ही जमा कर दिया था। इसलिए, निर्धारित किया जाने वाला प्रश्न यह है कि क्या किरायेदार सुनवाई की पहली तारीख से पहले मकान मालिक को देय किराए का भुगतान या तो अदालत से बाहर करता है या पहली सुनवाई की तारीख को किराया नियंत्रक के समक्ष किराया देने के माध्यम से या उसी कार्यवाही की पहली सुनवाई की तारीख से पहले किराया नियंत्रक के पास जमा करके, क्या यह कहा जा सकता है कि किरायेदार परंतुक का पालन करने में विफल रहा है, भले ही भुगतान स्वीकार किया गया हो कि भुगतान मकान मालिक द्वारा सुनवाई की पहली तारीख से पहले अदालत से बाहर प्राप्त किया गया था या बाद की आवश्यकता में, पैसा मकान मालिक को सुनवाई की पहली तारीख को भुगतान करने के लिए तैयार है और इसलिए, वह उसके तहत दिए गए संरक्षण का हकदार नहीं है। मेरी राय में, यदि किरायेदार ने किराया नियंत्रक के न्यायालय में सुनवाई की पहली तारीख को या उससे पहले मकान मालिक द्वारा दायर निष्कासन आवेदन की कार्यवाही में किराया दिया है, ताकि सुनवाई की पहली तारीख

को मकान मालिक को प्रावधान में दिए गए किराए के लिए तैयार धन उपलब्ध हो, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि किरायेदार प्रावधान का पालन करने में विफल रहा है। उदाहरण के लिए, एक ऐसे मामले को लें जहां किरायेदार ने न्यायालय से एक दिन पहले मकान मालिक को देय किराए का भुगतान कर दिया है और भुगतान की प्राप्ति स्वीकार कर ली गई है, क्या मकान मालिक यह याचिका दायर कर सकता है कि हालांकि उसे सुनवाई की पहली तारीख से पहले न्यायालय से बाहर भुगतान किया गया था, लेकिन चूंकि यह किराया नियंत्रक के समक्ष सुनवाई की तारीख को उसे नकद में भुगतान नहीं किया गया था, इसलिए, किरायेदार परंतुक का पालन करने में विफल रहा है और इस तरह किरायेदार परंतुक में दिए गए संरक्षण का हकदार नहीं है। मेरी राय में, जवाब यह होगा कि किरायेदार ने परंतुक का पालन किया है। यह ध्यान में रखा जाना चाहिए कि यह अधिनियम किरायेदारों के लाभ के लिए अधिनियमित किया गया है और किरायेदारों को लापरवाही से बाहर निकालने से बचने के लिए कई प्रावधान लागू किए गए हैं। अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (2) (i) का परंतुक एक अन्य लाभकारी प्रावधान है जिसे किरायेदारों के लाभ के लिए अधिनियमित किया गया है क्योंकि इस परंतुक में यह प्रावधान है कि यदि कोई किरायेदार मकान मालिक को किराया देने में चूक करता है, लेकिन अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के परंतुक के अनुसार, वह सुनवाई की पहली तारीख को मकान मालिक को तैयार धन का भुगतान करता है, तो वह बेदखल होने के लिए उत्तरदायी नहीं है और यह कानून में माना जाएगा कि उसने अधिनियम की धारा 13 के तहत प्रदान किए गए समय के भीतर किराए का विधिवत भुगतान या निविदा दी है। यह सच है कि किरायेदार मकान मालिक को उसके द्वारा किए गए किसी अन्य जमा के लिए, किसी अन्य कार्यवाही में या किसी अन्य सरकारी प्राधिकरण के साथ संदर्भित करके परंतुक का लाभ नहीं उठा सकता है। जैसा कि मैं परंतुक की व्याख्या करता हूं, इस परंतुक की आवश्यकता यह है कि सुनवाई की पहली तारीख को या उससे पहले, मकान मालिक को देय किराए के लिए तैयार धन के साथ उपलब्ध कराया जाना चाहिए और उसे किसी अन्य कार्यवाही में किरायेदार द्वारा की जा रही जमा राशि के लिए संदर्भित नहीं किया जाना चाहिए, जिससे वह अभी भी किराए की वसूली के लिए परेशान न हो। यह मायने नहीं रखता कि क्या भुगतान मकान मालिक को न्यायालय से बाहर किया जाता है यदि उसे मकान मालिक द्वारा न्यायालय से बाहर स्वीकार किया जाता है, या उक्त राशि सुनवाई की पहली तारीख को या उससे पहले निष्कासन कार्यवाही में किराया नियंत्रक के पास जमा की जाती है। यह सत्य है कि यह प्रावधान अनिवार्य है और यदि देय राशि का भुगतान सुनवाई की पहली तारीख को नहीं किया जाता है और बाद में भुगतान करने की मांग की जाती है, तो यह अभिनिर्धारित किया जाना चाहिए कि परंतुक का अनुपालन नहीं किया गया है और उस मामले में किरायेदार इस परंतुक के किसी भी लाभ का हकदार नहीं होगा, लेकिन यदि किराए का भुगतान उसी कार्यवाही में सुनवाई की तारीख से पहले किराया नियंत्रक के समक्ष किया जाता है या निविदा दी जाती है, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि सुनवाई की पहली तारीख को मकान मालिक को तैयार धन उपलब्ध नहीं था क्योंकि वह सुनवाई की पहली तारीख को अदालत से उक्त धन प्राप्त करने का हकदार होगा यदि उसे बाहर निकालने की कार्यवाही में जमा किया गया है।

(28) विद्वत वकील का यह तर्क कि चूंकि अधिनियम के अधीन सुनवाई की तारीख से पहले किराया नियंत्रक के न्यायालय में जमा करने का कोई प्रावधान नहीं है, इसलिए उसे सुनवाई की तारीख से पहले किराया नियंत्रक के पास जमा या जमा नहीं किया जा सकता है, इस तथ्य की दृष्टि खो देता है कि भले ही सुनवाई की तारीख को मकान मालिक राशि स्वीकार करने से इनकार कर देता है, फिर भी किराया नियंत्रक को उसी राशि को न्यायालय में जमा करना होगा क्योंकि किरायेदार ने उसी राशि को न्यायालय में प्रस्तुत किया है और वह राशि वापस लेने से भी इनकार करता है, क्योंकि किरायेदार के अनुसार यह राशि मकान मालिक को देय है, जिसे मकान मालिक, किसी वैध या अमान्य कारणों से, स्वीकार करने से इनकार करता है। मेरे विचार में, यह स्वाभाविक है कि किराया नियंत्रक को, उस स्थिति में, न्यायालय में राशि जमा करनी होगी और उसे किराया नियंत्रक द्वारा किए जाने वाले अंतिम निर्णय के अधीन वितरित

किया जाएगा। इसी प्रकार, निष्कासन कार्यवाही के दौरान किसी भी प्रकार का आवेदन करने के लिए, कानून का कोई विशिष्ट प्रावधान निर्धारित नहीं किया गया है, लेकिन जब किराया नियंत्रक एक निष्कासन आवेदन का परीक्षण कर रहा है, तो यह स्वाभाविक है कि उसे किसी भी सहायक मामले से निपटने का अधिकार है, जो निष्कासन आवेदन के लंबित होने के दौरान किसी भी समय उसके सामने आता है और न्यायालय में किराया जमा करने का प्रश्न, ऐसा मामला है जिससे किराया नियंत्रक को निपटना होता है। इससे पहले मकान मालिक राशि स्वीकार करेगा या किरायेदार उसे वापस ले सकता है, या किराया नियंत्रक को उसे अदालत में जमा कराना होगा यदि न तो मकान मालिक इसे स्वीकार करता है और न ही किरायेदार इसे वापस लेता है।

(29) यदि अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के परन्तुक की ऐसी तकनीकी व्याख्या की जानी है कि उसके प्रत्येक शब्द का अक्षरशः अनुपालन किया जाना है, तो मेरे विचार से यह बहुत विसंगत स्थिति की ओर ले जाएगा। उदाहरण के लिए, जैसा कि मैंने पहले ही कहा है कि यदि न्यायालय से सुनवाई की पहली तारीख से पहले मकान मालिक को देय किराया का भुगतान किया जाता है और उक्त भुगतान की प्राप्ति मकान मालिक द्वारा विवादित नहीं है, लेकिन मकान मालिक यह याचिका लेता है कि चूंकि किराया नियंत्रक के समक्ष सुनवाई की पहली तारीख को भुगतान नकद में नहीं किया गया था, हालांकि किराया उसके द्वारा सुनवाई की पहली तारीख से पहले प्राप्त किया गया है, फिर भी किरायेदार अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के प्रस्ताव के संरक्षण का हकदार नहीं है, ऐसी याचिका को स्वीकार करना होगा। यदि परन्तुक की शाब्दिक व्याख्या की जानी है, तो यह अभिनिर्धारित किया जाना चाहिए कि किरायेदार परन्तुक की अपेक्षा का पालन करने में विफल रहा है और इसलिए, वह संरक्षण का हकदार नहीं है। विधानमंडल का यह इरादा नहीं है कि यद्यपि मकान मालिक को देय किराया वास्तव में सुनवाई की पहली तारीख से पहले किरायेदार द्वारा भुगतान किया गया है और जिसके भुगतान की प्राप्ति विवाद में नहीं है, फिर भी किरायेदार को परन्तुक के संरक्षण से वंचित किया जाएगा क्योंकि उसने किराया नियंत्रक के समक्ष सुनवाई की पहली तारीख को नकद में किराया नहीं दिया था। एक और उदाहरण लीजिए। मान लीजिए कि किसी दिए गए मामले में किरायेदार को सुनवाई की पहली तारीख की देय सेवा नहीं दी गई है, लेकिन किसी न किसी तरह, किरायेदार को सुनवाई की पहली तारीख का पता चलता है और अदालत में पेश होता है और किराया देता है, क्या मकान मालिक द्वारा याचिका दायर की जा सकती है कि निविदा अमान्य है क्योंकि किरायेदार को विधिवत सेवा नहीं दी गई थी। यदि परन्तुक के प्रत्येक शब्द का शाब्दिक रूप से पालन करना है, तो इस तरह की आपत्ति को बरकरार रखा जाना चाहिए, लेकिन मेरी राय में, यह विधानमंडल का इरादा नहीं है। यह अधिनियमित करते हुए कि निविदा किरायेदार को उचित सेवा के बाद सुनवाई की पहली तारीख को दी जानी है, विधान ने किरायेदार को सुरक्षा प्रदान की ताकि वह धोखाधड़ी न कर सके क्योंकि उसे विधिवत सेवा नहीं दी गई है, लेकिन एक नकली सेवा के आधार पर, अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के परन्तुक के तहत देय किराया देने के लिए उसे दिया गया अवसर, उसे अस्वीकार नहीं किया जाता है, लेकिन मकान मालिक निविदा को अमान्य घोषित करने के लिए परन्तुक के इस हिस्से का लाभ नहीं उठा सकता है। इसी प्रकार, यदि निष्कासन आवेदन को सुनवाई की तारीख को 10.00 A.M पर सुनवाई के लिए बुलाया जाता है, और किसी कारण से किरायेदार को पांच मिनट की देरी होती है और जिस क्षण वह किराया नियंत्रक के समक्ष उपस्थित होता है, तो मामले की सुनवाई पहले ही समाप्त हो चुकी है, उस मामले में, यह कहा जा सकता है कि निष्कासन आवेदन की पहली सुनवाई पर किराया का भुगतान नहीं किया गया है क्योंकि सुनवाई पहले ही समाप्त हो चुकी थी और किरायेदार किराए की राशि को निविदा देने का हकदार नहीं होगा, भले ही मकान मालिक अभी भी अदालत में मौजूद हो, क्योंकि मामला पहले ही स्थगित हो चुका है। इस संबंध में मुल्क राम बनाम सिरी राम (उपर्युक्त) मामले में इस न्यायालय के एकल पीठ के निर्णय का उल्लेख किया जा सकता है, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि 'सुनवाई' पद का प्रयोग यह वर्णन करने के लिए किया जाता है कि किसी न्यायाधिकरण के समक्ष

उसकी स्थापना के बाद की कार्यवाहियों के किसी भी स्तर पर न्यायिक कार्यों के साथ जो कुछ भी होता है। जब विधायिका यह निर्देश देती है कि किरायेदार को आवेदन की पहली सुनवाई पर किराए का बकाया देना चाहिए, तो ऐसा प्रतीत होता है कि निविदा उस दिन किसी भी समय की जानी चाहिए जिस दिन आवेदन पहली बार सुनवाई के लिए आता है। इसलिए, यदि निविदा सुनवाई के लिए निर्धारित दिन पर कार्य घंटों के दौरान किसी भी समय दी जाती है, तो कानून के प्रावधान पूरी तरह से संतुष्ट हैं। आगे यह अभिनिर्धारित किया गया कि कानून यह अपेक्षा नहीं करता है कि किराए की राशि स्वयं मकान मालिक को या मकान मालिक के वकील को दी जानी चाहिए। यह केवल यह घोषणा करता है कि निविदा मामले की पहली सुनवाई पर की जानी चाहिए। निविदा कानून की नजर में पूरी तरह से मान्य होगी यदि यह मकान मालिक या उसके वकील या एजेंट या मकान मालिक को भुगतान के लिए नियंत्रक को दी जाती है। इस रिपोर्ट किए गए मामले में व्यक्त किए गए विचार से मैं सहमत हूँ। इस परंतुक को अधिनियमित करने में विधानमंडल का इरादा यह है कि भूमि स्वामी को सुनवाई की पहली तारीख को किराए के बकाये के साथ उपलब्ध कराया जाना चाहिए और यह उसके लिए उपलब्ध तैयार धन के रूप में होना चाहिए, न कि यह कि राशि सुनवाई के पहले ही दिन दी जानी चाहिए, न कि पहले।

(30) मेरे विचार में, विद्या प्रचार ट्रस्ट बनाम बसंत राम (उपर्युक्त) मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय का अनुपात, जिस पर मकान मालिक का विद्वत वकील निर्भर करता है, यह है कि राशि सुनवाई की पहली तारीख को या उससे पहले मकान मालिक को उपलब्ध कराई जानी चाहिए, न कि यह कि मकान मालिक को किसी अन्य कार्यवाही में की गई जमा राशि के लिए निर्दिष्ट किया जाना चाहिए। उस मामले में, किरायेदार ने पंजाब ऋण राहत अधिनियम की धारा 31 के तहत एक आवेदन में वरिष्ठ उप-न्यायाधीश की अदालत में दो जमा किए थे, इससे बहुत पहले कि निष्कासन आवेदन दायर किया गया था। इन कार्यवाहियों में किरायेदार द्वारा निविदा को एक वैध निविदा होने का अनुरोध किया गया था। उच्चतम न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया था कि ऐसी निविदा को वैध निविदा नहीं माना जा सकता है क्योंकि पंजाब ऋण राहत अधिनियम की धारा 31 के उपबंध वे उपबंध नहीं थे जिनके अधीन मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवाद का निर्णय किया जा सकता था और न ही किराए के लिए समाशोधन गृह के रूप में वरिष्ठ उप-न्यायाधीश के न्यायालय का सृजन किया गया था। यह अभिनिर्धारित किया गया था कि पंजाब के ऋण राहत अधिनियम के प्रावधान देनदार और लेनदार के बीच संबंधों को नियंत्रित करने के लिए थे, न कि मकान मालिक और किरायेदार के बीच। जब सुप्रीम कोर्ट के उनके लॉर्डशिप्स ने कहा कि मामले की सुनवाई की पहली तारीख को एक, यानी i.e. को छोड़कर जमा करने के लिए रेंट रिस्ट्रिक्शन एक्ट में कोई प्रावधान नहीं था, तो उनके लॉर्डशिप वास्तव में इस तर्क की जांच कर रहे थे कि क्या पंजाब रिलीफ ऑफ इंडेक्टेडनेस एक्ट के प्रावधान मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवाद को नियंत्रित करेंगे क्योंकि अगले वाक्य में उनके लॉर्डशिप्स ने निम्नलिखित रूप में देखा: -

"यह इरादा नहीं किया जा सकता था कि सभी किरायेदार जो अपने मकान मालिकों को किराया देने के लिए अनिच्छुक हैं, उन्हें इसे एक वरिष्ठ उप-न्यायाधीश के न्यायालय में जमा करने में सक्षम बनाया जाना चाहिए, जिससे वरिष्ठ उप-न्यायाधीश सभी मकान मालिकों के लिए एक प्रकार का किराया नियंत्रक बन जाए। ब्याज को रोकने का प्रावधान एक संकेतक है कि पहली बार में ब्याज देय होना चाहिए था। हमारे निर्णय में उच्च न्यायालय में धारा 31 को गलत समझा गया है। दूसरा संकेत यह है कि राशि को आंशिक रूप से जमा किया जा सकता है जो संभवतः किराए के मामले में वैध निविदा नहीं हो सकती है। यह इंगित किया जा सकता है कि खंड पीठ का निर्णय उसी उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीशों के दो अन्य निर्णयों के विपरीत है, जिन्होंने वही दृष्टिकोण अपनाया है जो हम यहां ले रहे हैं। डिवीजन बेंच द्वारा निर्णयों पर ध्यान दिया जाता है लेकिन उन्हें स्वीकार नहीं किया गया है। विद्वान एकल न्यायाधीश के

निर्णयों को प्राथमिकता दी जानी चाहिए। डिवीजन बेंच ने ऋण राहत अधिनियम के तहत जमा राशि पर बहुत विस्तृत विचार किया है। "

इस बात की जांच करते हुए कि क्या पंजाब ऋण राहत अधिनियम, 1934, मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवाद को नियंत्रित करेगा। उनके लॉर्डशिप्स ने आगे कहा कि शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 6 के साथ पठित धारा 19 के तहत, मकान मालिक को जेल भेजा जा सकता है यदि वह एक महीने से अधिक अग्रिम किराया वसूल करता है। यह उनके लॉर्डशिप्स द्वारा इस तर्क का परीक्षण करने के लिए फिर से देखा गया कि क्या पंजाब ऋण राहत अधिनियम के प्रावधान मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवाद को नियंत्रित करेंगे क्योंकि यदि उक्त अधिनियम ऐसे विवादों को नियंत्रित करेगा, तो किराया देय होने की तारीख से अग्रिम रूप से दिया जा सकता है और अधिनियम की धारा 6 के साथ पठित धारा 19 के प्रावधानों के अनुसार यह एक दंडात्मक अपराध है।

(32) मामले के इस दृष्टिकोण में, मैं यह विचार करने के लिए इच्छुक हूँ कि विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय में यह निर्धारित नहीं किया गया है कि किरायेदार सुनवाई की पहली तारीख से पहले किसी भी समय निष्कासन कार्यवाही में किराया नियंत्रक के समक्ष किराया जमा नहीं कर सकता है। वास्तव में उस निर्णय में कहा गया है कि किरायेदार मकान मालिक को किसी अन्य अदालत में किसी अन्य कार्यवाही में की गई किसी अन्य जमा राशि के लिए संदर्भित नहीं कर सकता है और उसे उस राशि को लेने के लिए कह सकता है जो उसने दी है। मकान मालिक के विद्वत वकील का यह तर्क कि इस मामले में भी किरायेदार ने 9 मई, 1967 तक किराया जमा किया था और इसलिए मकान मालिक उसे स्वीकार करने का हकदार नहीं था क्योंकि अग्रिम किराया प्राप्त करने के लिए कार्यवाही हो सकती थी, फिर से बिना किसी योग्यता के है। जब 4 मई, 1967 को निविदा दी गई थी, तब उस तारीख तक किराया देय हो गया था और यह नहीं कहा जा सकता कि मकान मालिक किसी भी तरह से अग्रिम किराया प्राप्त करने जा रहा था। अधिक से अधिक, भले ही मकान मालिक द्वारा निष्कासन आवेदन में दावा किया गया किराया 8 मार्च, 1967 तक था, उस स्थिति में यह माना जाता है कि अतिरिक्त किराया किरायेदार द्वारा जमा किया गया था और मकान मालिक केवल 5 मार्च, 1967 तक अपना किराया निकाल सकता था। अतिरिक्त किराया जमा करना, यदि उसे सुनवाई की पहली तारीख से पहले दिया गया है, तो इस निष्कर्ष की गारंटी नहीं होगी कि किरायेदार अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (2) (i) के परंतुक का पालन करने में विफल रहा है।

(33) विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले में धन, जिसे किरायेदार एक निविदा के रूप में संदर्भित कर रहा था, अलग कार्यवाही में जमा किया गया था, i.e., पंजाब ऋण राहत अधिनियम की धारा 31 के तहत कार्यवाही में, और एक अलग अदालत में भी जो किराया नियंत्रक की तुलना में वरिष्ठ उप-न्यायाधीश के न्यायालय में है।

(34) इसी प्रकार, मेहंगा सिंह और अन्य बनाम दीवान दिलबाग राय और अन्य (उपर्युक्त) मामले में इस न्यायालय का एक पीठ का निर्णय, जो विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय का अनुसरण करता है, उसी प्रभाव का है। उस मामले में भी मकान मालिक ने 31 मार्च, 1967 को अदालत में बाहर निकालने के लिए एक आवेदन दायर किया था कि किरायेदार 1 अगस्त, 1966 से 28 फरवरी, 1967 तक किराए का भुगतान करने में विफल रहा था, लेकिन किरायेदार की याचिका थी कि 7 महीने की अवधि के लिए किराए के बकाया को मंजूरी दे दी गई थी क्योंकि किराया पंजाब रिलीफ ऑफ इंडेक्टेनेस एक्ट की धारा 31 के तहत अदालत में जमा किया गया था और यह कि बाहर निकालने के लिए आवेदन

किए जाने के समय मकान मालिक को कोई किराया देय नहीं था। यह स्पष्ट रूप से एक ऐसा मामला था जहां पंजाब रिलीफ ऑफ इंडेक्टेडनेस एक्ट की धारा 31 के तहत कार्यवाही में और एक अलग अदालत में, यानी वरिष्ठ उप-न्यायाधीश के न्यायालय में एक अन्य कार्यवाही में, यानी जमा किया गया था, हालांकि वरिष्ठ उप-न्यायाधीश किराया नियंत्रक की शक्तियों का प्रयोग कर रहे थे। इससे पता चलेगा कि यह निविदा स्वयं निष्कासन आवेदन में नहीं की गई थी, बल्कि कुछ अन्य कार्यवाहियों में यह कहा गया था कि यदि किरायेदार को परंतुक का लाभ उठाना है तो किरायेदार को मकान मालिक को देय किराए के भुगतान के लिए संदर्भित करने के लिए यह खुला नहीं था। विद्वान न्यायाधीशों ने अपने निर्णय के दौरान यह पाया कि मकान मालिक नकद किराए का हकदार है। मेरी राय में, जब विद्वान न्यायाधीश नकद भुगतान का उल्लेख कर रहे थे, तो उनका वास्तव में उपलब्ध तैयार धन से मतलब था। जैसा कि मैंने इस निर्णय को पढ़ा है, इस मामले में यह निर्धारित नहीं किया गया है कि यदि उसी कार्यवाही के दौरान निकट होने की पहली तारीख से एक दिन पहले भी जमा किया जाता है, तो निविदा अभी भी अमान्य होगी क्योंकि परंतुक का कोई अनुपालन नहीं है क्योंकि निविदा सुनवाई की पहली तारीख को ही की जानी चाहिए थी, न कि एक या एक दिन पहले।

(35) मामले की जांच दूसरे कोण से की जा सकती है। आवेदन में यह नहीं बताया गया है कि किरायेदार को मकान मालिक को राशि देनी है या नहीं। वास्तव में उसे किराया नियंत्रक को राशि देनी है जो बदले में मकान मालिक से इसकी स्वीकृति के लिए कहेगा। यदि मकान मालिक राशि स्वीकार करने से इनकार करता है और किरायेदार भी उसे निकालने से इनकार करता है, तो किराया नियंत्रक कार्यवाही जारी रहने तक उसे अदालत में जमा करने के लिए बाध्य है और निकासी आवेदन में पारित अंतिम आदेशों के अनुसार राशि का निपटान किया जाएगा। यदि विद्या प्रचार न्यास मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि किराया नियंत्रक के न्यायालय में किसी भी तरह से कोई निक्षेप नहीं किया जा सकता है, तो उस मामले में भी इस राशि का निक्षेप स्पष्ट रूप से अधिकारिता के बिना होगा, जो, मेरी राय में, उच्चतम न्यायालय के निर्णय की सही व्याख्या नहीं है।

(36) इसके पश्चात् भूस्वामी के विद्वत वकील द्वारा यह प्रतिवाद किया जाता है कि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 और हिमाचल प्रदेश शहरी किराया नियंत्रण अधिनियम, 1971 (अधिनियम सं. 1971 का 23) जबकि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम में ऐसा कोई समान प्रावधान नहीं किया गया है। इसलिए, किरायेदार किराया नियंत्रक के पास किराया जमा नहीं कर सका। यह समर्पण बिना किसी बल के है। दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम 1958 की योजना पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की योजना से काफी अलग है। दिल्ली अधिनियम के अध्याय 2 में किराए के भुगतान के संबंध में विभिन्न प्रावधान किए गए हैं। उक्त अधिनियम का अध्याय III किरायेदारों की बेदखली के नियंत्रण से संबंधित है। दिल्ली अधिनियम की धारा 14 किरायेदारों को बेदखली से सुरक्षा प्रदान करती है और निम्नलिखित शर्तों में है: -

"14. बेदखल होने से किरायेदार का संरक्षण।

(1) किसी अन्य विधि या संविदा में इसके विपरीत किसी बात के होते हुए भी, किसी न्यायालय या नियंत्रक द्वारा किसी किरायेदार के विरुद्ध मकान मालिक के पक्ष में किसी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए कोई आदेश या डिक्री नहीं की जाएगी।

बशर्ते कि नियंत्रक, निर्धारित तरीके से उसे किए गए आवेदन पर, निम्नलिखित आधारों में से केवल एक या अधिक आधारों पर परिसर के कब्जे की वसूली के लिए आदेश दे सकता है, अर्थात्: -

(a) कि किरायेदार ने संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 106 में उपबंधित रीति से उस तारीख के दो मास के भीतर, जिसको मकान मालिक द्वारा उस पर किराए के बकाये की मांग की सूचना तामील की गई है, न तो उसका भुगतान किया है और न ही उससे कानूनी रूप से वसूले जाने योग्य किराए के संपूर्ण बकाये का भुगतान किया है।

(b) \* \* \*

(c) \* \* \*

(d) \* \* \*

(e) \* \* \*

(f) \* \* \*

(g) \* \* \*

(h) \* \* \*

(i) \* \* \*

(j) \* \* \*

(k) \* \* \*

(l) \* \* \*

"(2) किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए कोई आदेश उपधारा (1) के परन्तुक के खंड (ए) में निर्दिष्ट आधार पर नहीं किया जाएगा यदि किरायेदार धारा 15 द्वारा आवश्यक भुगतान या जमा करता है;

बशर्ते कि कोई भी किरायेदार इस उपधारा के तहत लाभ का हकदार नहीं होगा, यदि किसी परिसर के संबंध में एक बार ऐसा लाभ प्राप्त करने के बाद वह फिर से लगातार तीन महीनों के लिए उन परिसरों के किराए के भुगतान में चूक करता है।

(3) \* \* \*  
\* \* \*

(37) धारा 15 उस स्थिति से संबंधित है जब एक किरायेदार बेदखली के खिलाफ सुरक्षा का लाभ प्राप्त कर सकता है, जो इस प्रकार है: -

"15. (1) धारा 14 की उपधारा (1) के परन्तुक के खंड (क) में विनिर्दिष्ट आधार पर किसी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए प्रत्येक कार्यवाही में, नियंत्रक, पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात्, आदेश की तारीख से एक मास के भीतर किरायेदार को मकान मालिक को भुगतान करने या नियंत्रक के पास जमा करने का निदेश देते हुए एक आदेश करेगा, उस किराए की दर पर गणना की गई राशि, जिसके लिए

वह उस अवधि के लिए, जिसके लिए किराए के बकाया किरायेदार से कानूनी रूप से वसूले जाने योग्य थे, जिसमें उसके बाद की अवधि उस महीने के अंत तक, जिसमें भुगतान या जमा किया जाता है, और प्रत्येक उत्तरवर्ती महीने की पंद्रहवीं तक, उस दर पर किराए के समतुल्य राशि का भुगतान या जमा करना जारी रखना शामिल है।

(2) \* \* \*

(3) \* \* \*

(4) \* \* \*

(5) \* \* \*

(6) \* \* \*

(7) \* \* \*

(38) इस प्रकार दिल्ली अधिनियम की योजना से यह देखा जाएगा कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 में कोई समरूप उपबंध नहीं है जिसमें किरायेदार को निष्कासन आवेदन की सूचना जारी किए जाने के पश्चात् सुनवाई की पहली तारीख को किराए की निविदा का उपबंध है, लेकिन दूसरी ओर, दिल्ली अधिनियम की धारा 15 के अधीन, किराए के संदाय के लिए प्रश्न का निर्धारण करने के लिए नियमित कार्यवाही की जाती है और किरायेदार दिल्ली अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (1) के अधीन पारित आदेश के एक मास के भीतर किराया जमा करने का हकदार है। दिल्ली अधिनियम की धारा 15 की अन्य उप-धाराएं एक विस्तृत प्रक्रिया निर्धारित करती हैं और किराए के बारे में विवाद के संबंध में मकान मालिक और किरायेदार के बीच निर्णय लेने के लिए सभी प्रकार के मामलों को शामिल करती हैं। दिल्ली अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (6) में यह उपबंध है कि यदि कोई किरायेदार उपधारा (1) या उपधारा (3) द्वारा अपेक्षित भुगतान या जमा करता है तो किरायेदार द्वारा किराए के भुगतान में चूक के आधार पर कब्जे की वसूली के लिए कोई आदेश नहीं दिया जाएगा, लेकिन नियंत्रक ऐसी लागतों की अनुज्ञा कर सकता है जो वह जमींदार को उचित समझे। उपधारा (7) में यह उपबंध किया गया है कि यदि कोई किरायेदार इस धारा द्वारा अपेक्षित भुगतान या जमा करने में विफल रहता है, तो नियंत्रक बेदखल किए गए व्यक्ति को बेदखली के विरुद्ध प्रतिरक्षा का आदेश दे सकता है और आवेदन की सुनवाई के साथ आगे बढ़ सकता है।

(39) यह आगे देखा जाएगा कि दिल्ली अधिनियम का अध्याय IV किराया जमा करने से संबंधित है। धारा 26 में यह विहित किया गया है कि प्रत्येक किरायेदार अनुबंध द्वारा निर्धारित समय के भीतर या ऐसे अनुबंध के अभाव में, उस महीने के अगले महीने के पंद्रहवें दिन तक, जिसके लिए यह देय है, किराए का भुगतान करेगा और मकान मालिक को उक्त किराए की प्राप्ति के लिए रसीद जारी करने का आदेश दिया गया है। धारा 27 के तहत यह प्रावधान किया गया है कि जहां मकान मालिक धारा 26 में निर्दिष्ट समय के भीतर किरायेदार द्वारा दिया गया कोई किराया स्वीकार नहीं करता है या उसमें निर्दिष्ट रसीद देने से इनकार करता है या उपेक्षा करता है या जहां उस व्यक्ति या व्यक्तियों के बारे में वास्तविक संदेह है जिसे किराया देय है, तो किरायेदार निर्धारित तरीके से नियंत्रक के पास ऐसा किराया जमा कर सकता है। धारा 27 के बाद के प्रावधान आगे विस्तृत प्रक्रिया निर्धारित करते हैं कि जमा के साथ आवेदन को किराया नियंत्रक द्वारा कैसे और किस तरीके से निपटाया जाना है। अधिनियम की धारा 28 में यह प्रावधान है कि

धारा 27 के तहत जमा किया गया कोई भी किराया उस धारा के तहत वैध रूप से जमा नहीं किया गया माना जाएगा, जब तक कि जमा किराए के भुगतान के लिए धारा 26 में निर्दिष्ट समय के 21 दिनों के भीतर नहीं किया जाता है।

(40) इस प्रकार जो ऊपर कहा गया है, उससे यह देखा जाएगा कि दिल्ली अधिनियम की योजना काफी भिन्न है, जिसमें मकान मालिक द्वारा किराया स्वीकार करने से इनकार करने या किराए के लिए रसीद जारी करने से इनकार करने की स्थिति में एक प्रोसीडर निर्धारित किया गया है, किरायेदार किराए के वितरण को प्रभावी बनाने के लिए किराया नियंत्रक से संपर्क करने का हकदार है, लेकिन पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम में ऐसा कोई समान प्रावधान नहीं है जिसमें किरायेदार इस उद्देश्य के लिए किराया नियंत्रक से संपर्क कर सकता है। एकमात्र प्रावधान अधिनियम की धारा 13 (2) (1) का परन्तुक है, जो किरायेदार को यह सुरक्षा प्रदान करता है कि यदि वह सुनवाई की पहली तारीख को देय किराए का भुगतान करता है, तो वह बाहर निकालने के लिए उत्तरदायी नहीं है। इस प्रकार यह तर्क कि दिल्ली अधिनियम में समान दृष्टिकोण है जिसमें किराया जमा करने का प्रावधान किया गया है, कायम नहीं रखा जा सकता है क्योंकि ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो किरायेदार को सुनवाई की पहली तारीख को किराया जमा करने का अधिकार देता है और न ही ऐसी जमा करने की कोई प्रक्रिया है। किराया जमा करने की प्रक्रिया पूरी तरह से एक अलग योजना में है जिसका आधार पूरी तरह से अलग है।

(41) जहां तक हिमाचल प्रदेश शहरी किराया नियंत्रण अधिनियम, 1971 का संबंध है, यह इंगित किया जा सकता है कि धारा 14 के प्रावधान निम्नलिखित शर्तों में हैं: -

14. किरायेदारों को बेदखल करना -

(1) किसी भवन या किराए की भूमि के कब्जे वाले किरायेदार को इस अधिनियम के प्रारंभ से पहले या बाद में पारित डिक्री के निष्पादन में या अन्यथा और किरायेदारी की समाप्ति से पहले या बाद में इस धारा के प्रावधानों के अनुसार के अलावा वहां से बेदखल नहीं किया जाएगा।

(2) एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उस ओर से निर्देश के लिए नियंत्रक को आवेदन करेगा। यदि नियंत्रक किरायेदार को आवेदक के खिलाफ कारण दिखाने का उचित अवसर देने के बाद संतुष्ट हो जाता है -

(i) कि किरायेदार ने अपने मकान मालिक के साथ किरायेदारी के करार में नियत समय की समाप्ति के पन्द्रह दिनों के भीतर या ऐसे किसी करार के अभाव में, अगले महीने के अंतिम दिन तक, जिसके लिए किराया देय है, भवन या किराए पर ली गई भूमि के संबंध में अपने द्वारा देय किराए का भुगतान या निविदा नहीं दी है:

बशर्ते कि यदि देय सेवा के बाद निष्कासन के लिए आवेदन की पहली सुनवाई पर किरायेदार ऐसे बकाया पर 6 प्रतिशत वार्षिक पर किराया और ब्याज के बकाया का भुगतान करता है या निविदा करता है, तो नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन की गई आवेदन की लागत के साथ, किरायेदार को उपरोक्त समय के भीतर विधिवत भुगतान या किराया दिया गया माना जाएगा;

बशर्ते कि वह किरायेदार जिसके खिलाफ नियंत्रक ने उससे देय किराए का भुगतान न करने के आधार पर बेदखली का आदेश दिया है, उसके आदेश के परिणामस्वरूप बेदखल नहीं किया जाएगा, यदि किरायेदार आदेश की तारीख से 30 दिनों की अवधि के भीतर देय राशि का भुगतान करता है, या

\* \* \* \*

\* \* \* \*

(42) यह देखा जाएगा कि हिमाचल प्रदेश अधिनियम में धारा 14 की उपधारा 2 (i) का पहला परन्तुक है जो पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के अधीन परन्तुक के अनुरूप है, लेकिन यहाँ फिर से इस परन्तुक के अधीन किराया नियंत्रक के समक्ष किराया जमा करने के लिए कोई प्रक्रिया विहित नहीं की गई है। इस अधिनियम में किरायेदार द्वारा किराया जमा करने के संबंध में दिल्ली अधिनियम का पैटर्न भी शामिल है, जहां मकान मालिक किरायेदार द्वारा दिए गए किराए को स्वीकार नहीं करता है या रसीदें देने से इनकार करता है, जैसा कि धारा 18 के तहत दिल्ली अधिनियम की धारा 27 के तहत प्रावधान किया गया है। हिमाचल प्रदेश अधिनियम की धारा 19, जमा करने के लिए समय सीमा प्रदान करती है। हिमाचल प्रदेश अधिनियम की धारा 14 की उपधारा (2) (i) में दूसरा परन्तुक है, जिसमें यह उपबंध है कि यदि वह किरायेदार, जिसके विरुद्ध नियंत्रक ने उससे देय किराए का भुगतान न करने के आधार पर बेदखल करने का आदेश दिया है, उसके आदेश के परिणामस्वरूप बेदखल नहीं किया जाएगा यदि किरायेदार आदेश की तारीख से 30 दिनों की अवधि के भीतर देय राशि का भुगतान करता है। अतः यह ध्यान देने योग्य है कि हिमाचल प्रदेश अधिनियम की धारा 14 की उपधारा (2) (i) के दोनों परन्तुकों के अधीन की जाने वाली निक्षेप के संबंध में अधिनियम द्वारा कोई प्रक्रिया विहित नहीं है और इसलिए यह तर्क दिया जाता है कि चूंकि दिल्ली और हिमाचल प्रदेश अधिनियमों के समरूप उपबंधों में किराया जमा करने की प्रक्रिया विहित की गई है और चूंकि यह पूर्वी पंजाब अधिनियम में विहित नहीं किया गया है, इसलिए पूर्वी पंजाब अधिनियम के अधीन कोई निक्षेप नहीं किया जा सकता है।

(43) जैसा कि मैंने पहले ही कहा है कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 (2) (i) का परन्तुक, किरायेदारों के लाभ के लिए एक प्रावधान है और उक्त परन्तुक का दूसरा उद्देश्य यह देखना है कि मकान मालिक को अनावश्यक रूप से परेशान नहीं किया जाता है और यदि किरायेदार उसे सुनवाई की पहली तारीख, यानी तैयार धन पर परन्तुक में निर्धारित राशि के साथ देय किराए का भुगतान करता है, तो किरायेदार को बाहर निकालने के लिए उत्तरदायी नहीं है और यदि किराएदार द्वारा उसी कार्यवाही में किराया नियंत्रक के समक्ष किराया जमा किया गया है, जो सुनवाई की पहली तारीख को मकान मालिक को आसानी से उपलब्ध है, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि किरायेदार परन्तुक का पालन करने में विफल रहा है। एक मामले में किराया अदालत के समक्ष नकद में होगा जब इसे सुनवाई की पहली तारीख को किराया नियंत्रक के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा, दूसरे मामले में, किराया पहले से ही किराया नियंत्रक को दिया गया है और सुनवाई की पहली तारीख को तुरंत मकान मालिक को भुगतान करने के लिए उपलब्ध है। इनमें से कोई भी मामला परन्तुक के आधार को प्रभावित नहीं करेगा, यानी कि मकान मालिक को भुगतान करने के लिए किराया आसानी से उपलब्ध होगा।

(44) मामले के इस दृष्टिकोण में मैं इस पुनरीक्षण याचिका को स्वीकार करूंगा और यह अभिनिर्धारित करूंगा कि इस मामले में किरायेदार ने अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (2) (i) के परन्तुक का विधिवत अनुपालन किया है, जिसने परन्तुक में उल्लिखित आवश्यक प्रभाओं के साथ देय किराए का

भुगतान किया है, जो सुनवाई की पहली तारीख को मकान मालिक को देय थे। इसलिए, नीचे दिए गए अधिकारियों के आदेश को दरकिनार कर दिया गया है। हालाँकि, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं है।

## निर्णय

आर.एन.मित्तल न्यायाधीश

(45) यह पुनरीक्षण याचिका न्यायमूर्ति पंडित के समक्ष सुनवाई के लिए आई, जिन्होंने इसे खंड पीठ को भेज दिया। इसके बाद मामला पंडित और न्यायमूर्ति ढिल्लों की खंडपीठ के समक्ष सूचीबद्ध किया गया। विद्वान न्यायाधीशों के बीच मतभेद था और परिणामस्वरूप यह आदेश दिया गया था कि इसे तीसरे न्यायाधीश के समक्ष सुनवाई के लिए सूचीबद्ध किया जा सकता है। इस तरह यह मामला मेरे सामने रखा गया है।

(46) तथ्यों को देना आवश्यक नहीं है क्योंकि ये मेरे विद्वान भाई पंडित, न्यायमूर्ति द्वारा विस्तार से दिए गए हैं।

(47) निर्धारण के लिए उत्पन्न होने वाला मुख्य प्रश्न यह है कि क्या रु। 179.48.9 नवंबर, 1965 से 9 मई, 1967 तक किराए के कारण वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश (किराया नियंत्रक) के न्यायालय में जमा किया गया। लागत के रूप में 25 रु. 2 11 मई को ब्याज के रूप में। 1967, की पहली तारीख! सुनवाई, पूर्वी पुनियाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के प्रावधानों के तहत एक वैध निविदा या मंडप है (hereinafter referred to as the Act). इस अनुमान को निर्धारित करने के लिए अधिनियम की धारा 13 (2) (i) का निर्देश करना लाभप्रद होगा। जिसे नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है: -

"एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उस ओर से निर्देश के लिए नियंत्रक के पास आवेदन करेगा। यदि नियंत्रक, किरायेदार को आवेदन के खिलाफ कारण दिखाने का उचित अवसर देने के बाद संतुष्ट हो जाता है: -

(i) कि किरायेदार ने अपने मकान मालिक के साथ किरायेदारी की सहमति में निर्धारित समय की समाप्ति के पंद्रह दिनों के भीतर या ऐसे समझौते के अभाव में, अगले महीने के अंतिम दिन तक, जिसके लिए किराया देय है, भवन या किराए पर दी गई भूमि के संबंध में अपने द्वारा देय किराए का भुगतान या निविदा नहीं दी है:

बशर्ते कि यदि किरायेदार ने देय सेवा के बाद निष्कासन के लिए आवेदन की पहली सुनवाई पर ऐसे बकाया पर छह प्रतिशत वार्षिक पर किराया और ब्याज के बकाया का भुगतान या निविदाएं नियंत्रक द्वारा निर्धारित आवेदन की लागत के साथ की हैं, तो यह समझा जाएगा कि किरायेदार ने उपर्युक्त समय के भीतर किराए का विधिवत भुगतान किया है या निविदा दी है। "

धारा को पढ़ने से पता चलता है कि किरायेदार को निर्धारित अवधि के भीतर, यानी किरायेदारी की सहमति में निर्धारित समय की समाप्ति के 15 दिनों के भीतर और इस तरह के समझौते के अभाव में, महीने के अंतिम दिन तक, अगले महीने तक, मकान मालिक को देय किराए का भुगतान या निविदा देना आवश्यक है! जिसके लिए किराया देय है। यदि किरायेदार ऐसा करने में विफल रहता है, तो मकान मालिक इस आधार पर उसे बेदखल करने की मांग कर सकता है। परंतु किरायेदार को बाहर निकालने का आवेदन दायर करने के बाद किराए का भुगतान करने या निविदा देने का एक और अवसर देता है।

हालाँकि, वह बाहर निकालने के लिए आवेदन की सुनवाई की पहली तारीख को ही ऐसा कर सकता है और वह भी 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज और किराया नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन किए गए आवेदन के कोसिट के साथ। यदि ब्याज और लागत के साथ सुनवाई की पहली तारीख को किराए का भुगतान किया जाता है या निविदा दी जाती है, तो इसे परंतुक के आधार पर विधिवत भुगतान किया गया माना जाता है और भुगतान न करने के लिए बाहर निकालने का आधार अब मकान मालिक को उपलब्ध नहीं रहता है। यदि किरायेदार ऐसा करने में विफल रहता है, तो नियंत्रक के पास उसे बाहर निकालने का आदेश देने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। यह प्रावधान करने का कारण यह है कि केवल वे किरायेदार जो मकान मालिक को किराया देते हैं, उन्हें धारा 13 के अन्य खंडों का लाभ मिलना चाहिए। इसमें कोई संदेह नहीं है कि यह अधिनियम किरायेदारों को मकान मालिकों द्वारा बेदखली प्राप्त करने के मेल-फिड प्रयासों के खिलाफ सुरक्षा प्रदान करता है, लेकिन साथ ही यह मकान मालिक को अपने किरायेदार को बाहर निकालने के लिए संक्षिप्त उपाय देता है यदि वह किराया नहीं देता है। विधायिका का इरादा यह भी प्रतीत होता है कि यदि किरायेदार निर्धारित तरीके से किराए का भुगतान या निविदा नहीं देता है, तो वह पट्टे पर लिए गए परिसर से निष्कासित होने का दायित्व वहन करता है। यह कानून का एक अच्छी तरह से स्थापित सिद्धांत है कि यदि विधानमंडल ने किसी काम को करने का एक विशेष तरीका निर्धारित किया है, तो इसे उस तरह से किया जाना चाहिए और कोई अन्य नहीं। कठिनाई या असुविधा कानून में उपयोग की जाने वाली भाषा के अर्थ को नहीं बदल सकती है। वर्तमान मामले में, परंतुक की व्याख्या केवल एक ही तरीके से की जा सकती है और यह है कि किराएदार जो किराए के बकाया में है, उसे उसमें उल्लिखित तरीके से किराए का भुगतान या निविदा देनी चाहिए और किसी अन्य तरीके से नहीं।

(48) मामले के तथ्य विवादित नहीं हैं। 9 नवंबर, 1965 से 9 मई, 1967 तक का किराया, 18 अगस्त, 1965 से 9 नवंबर, 1965 तक अतिरिक्त किराए को समायोजित करने के बाद 10.62 प्रति माह की दर से, किरायेदार द्वारा 4 मई, 1967 को किराया नियंत्रक (वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश) गुडगांव के न्यायालय में 29 अप्रैल, 1967 के आदेश के अनुसरण में जमा किया गया था। उन्होंने सुनवाई की पहली तारीख 11 मई, 1967 को किराया नियंत्रक द्वारा निर्धारित ब्याज और लागत मकान मालिक को सौंप दी। निर्णय के लिए सवाल यह है कि सुनवाई की पहली तारीख से पहले किरायेदार द्वारा जमा की गई राशि उचित थी या नहीं। दूसरे शब्दों में, क्या उनके द्वारा 4 मई, 1967 को किराया नियंत्रक के समक्ष जमा की गई राशि को 11 मई, 1967 को निविदा माना जाएगा। इस प्रश्न को निर्धारित करने के लिए, मैं पहले तथ्यात्मक स्थिति का विज्ञापन करूंगा। शेर सिंह बनाम शीओ नारायण नामक निष्कासन आवेदन मकान मालिक द्वारा 21 मार्च, 1967 को दायर किया गया था, जिसकी संख्या 1967 का 16 थी। इस आवेदन की सूचना किरायेदार को 22 मार्च, 1967 को 11 मई, 1967 के लिए जारी की गई थी। उन्होंने 22 अप्रैल, 1967 को सेवा की। उन्होंने 29 अप्रैल, 1967 को किराया जमा करने के लिए शिव नारायण बनाम शेर सिंह शीर्षक से एक आवेदन दायर किया। यह उल्लेखनीय है कि आवेदन में उसने मकान मालिक द्वारा उसके विरुद्ध निष्कासन के आवेदन का उल्लेख नहीं किया है, इस तथ्य के बावजूद कि उपरोक्त आवेदन दाखिल करने की तारीख से पहले उसे निष्कासन आवेदन का नोटिस दिया गया था। यह; आवेदन को अलग से नंबर दिया गया था। किराया नियंत्रक ने इस आवेदन को निष्कासन के लिए आवेदन के एक भाग के रूप में नहीं माना। उन्होंने एक आदेश पारित किया कि किराया याचिकाकर्ता की जिम्मेदारी पर जमा किया जाए और उसके बाद 11 मई, 1967 के लिए प्रतिवादी को प्रक्रिया शुल्क के भुगतान पर नोटिस जारी किया जाए। नतीजतन, उक्त तिथि के लिए मकान मालिक को एक नोटिस जारी किया गया था। यह दोहराया जा सकता है कि किराए की राशि को किराया नियंत्रक द्वारा उस आवेदन में याचिकाकर्ता की जिम्मेदारी पर जमा करने का आदेश दिया गया था, अर्थात्, शिव नारायण, किरायेदार। 11 मई, 1967 को उस आवेदन में यह आदेश दिया गया था कि प्रत्यर्थी के वकील, श्री पी. एल. काकर को सूचित किया गया था कि याचिकाकर्ता ने रु. 179.48 4 मई, 1967 को और कागजात दाखिल किए जाएं। यह है। उपर्युक्त तथ्यों से स्थापित किया गया कि किराया

जमा करने के लिए आवेदन को न्यायालय के साथ-साथ किरायेदार द्वारा निष्कासन आवेदन से अलग आवेदन के रूप में माना गया था। निष्कासन के लिए आवेदन में, श्रीओ नारायण किरायेदार ने अदालत के समक्ष एक बयान दिया कि वह पहले ही रु। 179.48 9 मई, 1967 तक, किराए के बकाये के रूप में, जो याचिकाकर्ता को संदत्त किया जाए और उसने लागत के रूप में 25 रुपए और रु. 2 ब्याज के रूप में। मकान मालिक के वकील ने इस आधार पर राशि स्वीकार करने से इनकार कर दिया कि किरायेदार द्वारा दी गई निविदा वैध और पर्याप्त नहीं थी। उपरोक्त स्थिति में यह देखा जाना चाहिए कि निविदा उचित है या नहीं।

(49) यह विवादित नहीं है कि अधिनियम में किराया नियंत्रक के समक्ष किराया बकाया जमा करने के संबंध में कोई प्रावधान नहीं है। मकान मालिक के वकील का जोरदार तर्क है कि यदि अधिनियम में किराए के बकाया को जमा करने का कोई प्रावधान नहीं है, तो जमा को पंजाब ऋण राहत अधिनियम के तहत माना जाएगा। दूसरी ओर, किरायेदार के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि किराया के बकाया को बाहर निकालने के आवेदन में किराया नियंत्रक के समक्ष जमा किया गया था। उन्होंने आगे तर्क दिया कि यदि अधिनियम में कोई प्रावधान नहीं किया गया है, तो किराया नियंत्रक के पास अपने न्यायालय में किराए के बकाया को जमा करने का आदेश देने की अंतर्निहित शक्ति थी। इन परिस्थितियों में उनका कहना है कि जमा को पंजाब रिलीफ ऑफ इंडेक्टेडनेस एक्ट के तहत नहीं माना जाएगा।

(50) मैंने आवेदन और उस आदेश का विवरण दिया है जिसके तहत जमा किया गया था। जैसा कि पहले ही कहा जा चुका है कि किराया बकाया जमा करने के लिए आवेदन में निष्कासन के आवेदन की कोई पुनरावृत्ति नहीं थी। यदि ऐसा था, तो यह नहीं माना जा सकता है कि किराया निष्कासन के लिए आवेदन में जमा किया गया था। आवेदन में यह उल्लेख नहीं किया गया है कि जमा पंजाब ऋण राहत अधिनियम के तहत किया जा रहा था। वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश ने 29 अप्रैल, 1967 को किराया नियंत्रक के रूप में राशि जमा करने के लिए उस आवेदन में आदेश पारित किया। 11 मई, 1967 को उनके द्वारा एक वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश-सह-किराया नियंत्रक के रूप में भी आदेश पारित किया गया था। उपर्युक्त स्थिति में यह अभिनिर्धारित नहीं किया जा सकता है कि राशि को उनके द्वारा जमा करने का आदेश दिया गया था। पंजाब ऋण राहत अधिनियम के अधीन किराया नियंत्रक। इस प्रकार राशि किरायेदार द्वारा किराया नियंत्रक के समक्ष जमा की गई थी, जिसके लिए अधिनियम में कोई प्रावधान नहीं था।

(51) जैसा कि पहले ही ऊपर उल्लेख किया गया है, परंतुक के तहत, किरायेदार द्वारा अपने मकान मालिक को बाहर निकालने के लिए आवेदन की सुनवाई की पहली तारीख को 6 प्रतिशत ब्याज और नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन किए गए आवेदन की लागत के साथ निविदा या किराए का भुगतान किया जा सकता है। यह विद्वत वकील का तर्क नहीं है कि किरायेदार का मामला धारा 13 के मुख्य खंड (i) के अंतर्गत आता है। (2). उनका तर्क है कि उनका मामला उपरोक्त खंड के परन्तुक के अंतर्गत आता है। विधायिका का इरादा स्पष्ट प्रतीत होता है कि निविदा का भुगतान किरायेदार द्वारा परंतुक के तहत सुनवाई की पहली तारीख को और किसी अन्य समय पर नहीं किया जाना है। किराया नियंत्रक के समक्ष सुनवाई की तारीख से पहले किरायेदार द्वारा किराया जमा करना या तो उचित निविदा या भुगतान नहीं माना जा सकता है। 'निविदा' शब्द की व्याख्या इस न्यायालय के एक विद्वान न्यायाधीश द्वारा काली चरण बनाम रवि दत्त और अन्य (उपर्युक्त) में इस प्रकार की गई है: -

'निविदा' शब्द न केवल अनुबंध में उल्लिखित समय और स्थान पर भुगतान करने या प्रदर्शन करने की तैयारी और क्षमता को दर्शाता है, बल्कि भुगतान या वितरित की जाने वाली चीज़ के वास्तविक उत्पादन को भी दर्शाता है। केवल भुगतान करने का प्रस्ताव एक वैध निविदा का गठन नहीं करता है; कानून की आवश्यकता है कि निविदाकर्ता के पास पैसा मौजूद और तैयार हो, और दूसरे पक्ष को वास्तविक रूप से

पेश करें। निविदा \* का तात्पर्य निविदा के लिए धन या वस्तु की पेशकश करने का भौतिक कार्य है। कानून एक वास्तविक, वर्तमान, भौतिक प्रस्ताव पर जोर देता है; यह भुगतान करने के लिए केवल एक मौखिक प्रस्ताव से संतुष्ट नहीं होता है, जो हालांकि धन के वर्तमान कब्जे और इसे पेश करने के इरादे का संकेत है, लेकिन प्रस्ताव को अच्छा बनाने के इरादे की किसी भी दृश्य अभिव्यक्ति से असंबद्ध है। "

मैं उपरोक्त टिप्पणियों से सहमत हूँ। न्यायालय में जमा की गई राशि अधिनियम की धारा 13 (2) के खंड (i) के परन्तुक के दायरे में एक उचित निविदा नहीं हो सकती है। एक उचित निविदा के गठन के लिए, राशि को स्वयं किराया नियंत्रक के समक्ष प्रस्तुत किया जाना चाहिए था। यह भुगतान के बराबर भी नहीं हो सकता है। यहां तक कि किराया नियंत्रक भी 29 अप्रैल, 1967 को आदेश पारित करने में सतर्क था। वहां उन्होंने कहा कि राशि याचिकाकर्ता की जिम्मेदारी पर जमा की जाए। उन्होंने जिम्मेदारी अपने ऊपर नहीं ली और इस राशि को किराए के भुगतान के रूप में माना।

(52) यह मामला एकीकृत नहीं है और इस न्यायालय के साथ-साथ सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भी निपटा गया है। इस संबंध में राम नाथ बनाम गिरधारी लाई आदि का उल्लेख किया जा सकता है। उस मामले में अगस्त, 1952 में किराए का भुगतान न करने के आधार पर निष्कासन के लिए आवेदन किया गया था। अदालत ने प्रतिवादियों को 20 जनवरी, 1953 के लिए समन जारी किया। प्रतिवादियों में से एक ने सुनवाई की तारीख से पहले 16 जनवरी, 1953 को अदालत में किराए का बकाया जमा कर दिया। 20 जनवरी, 1953 को अवकाश घोषित किया गया और मामले को 17 फरवरी, 1953 तक के लिए स्थगित कर दिया गया। कुछ प्रतिवादी उस तारीख को अदालत में पेश हुए और अदालत ने अनारक्षित उत्तरदाताओं के लिए प्रतिस्थापित सेवा का आदेश दिया। उसी दिन किराया बकाया जमा करने वाले प्रतिवादी ने अदालत में उस जमा पर विचार करने के लिए आवेदन किया जो उसने ऋण राहत अधिनियम की धारा 30 के तहत किया था और वैकल्पिक रूप से किराया बकाया जमा करने के लिए समय बढ़ाने की मांग की थी। अदालत ने 26 मार्च तक समय बढ़ाया। 16 मार्च को अदालत में जमा किया गया था। सभी प्रतिवादी 26 मार्च, 1953 को निचली अदालत में पेश हुए। न्यायाधीश ने दिल्ली और अजमेर किराया नियंत्रण अधिनियम, 1952 की धारा 13 (2) का संज्ञान लेने के बाद, जो धारा 13 (2) (i) के परन्तुक के अनुरूप है, यह मत व्यक्त किया कि दिल्ली और अजमेर किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 13 (2) सुनवाई की पहली तारीख से पहले न्यायालय में भुगतान पर विचार नहीं करती है और ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो इस तरह के भुगतान को नियंत्रित करता है। इसी तरह का सवाल फिर से (सत पॉल बनाम माथुरान) मेहर सिंह, न्यायमूर्ति, जिन्होंने इसका फैसला किया, ने राम नाथ के मामले का अनुसरण किया और इस प्रकार कहा: -

"एक बार जब किराए का भुगतान अगले महीने के अंतिम दिन तक नहीं किया जाता है, जिसके लिए किराया देय है, तो किराया बकाया है और धारा 13 (2) (i) के तहत मकान मालिक को किरायेदार को बाहर निकालने के लिए आवेदन करने का अधिकार केवल उस प्रावधान के परंतुक का पालन करके और किराया नियंत्रक के अलावा किसी अन्य मंच में जमा किया जा सकता है और परंतुक में निर्दिष्ट समय के अलावा किसी अन्य समय पर परंतुक के तहत भुगतान या निविदा के रूप में जमा नहीं किया जा सकता है और न ही परंतुक में उल्लिखित समय पर। "

उपरोक्त दो निर्णयों को श्री विद्या प्रचार ट्रस्ट बनाम बसंत राम (उपर्युक्त) मामले में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अनुमोदित किया गया था। उक्त मामले में मकान मालिक ने इस आरोप पर अधिनियम की धारा 13 के तहत निष्कासन के लिए आवेदन किया था कि 1 अक्टूबर, 1959 से 30 जून, 1961 तक परिसर के किराए का भुगतान नहीं किया गया था। परिसर का किराया रु। 32-8-0 और पानी कनेक्शन शुल्क रु। 2-8-0 सुनवाई की पहली तारीख को, किरायेदार पेश हुआ और रुपये की बोली लगाई। 292-8-0 1 अक्टूबर,

1960 से 30 जून, 1961 तक किराए के रूप में। उन्होंने एक लाख रुपये भी दिए। 7 रुपये ब्याज के रूप में और 25 रुपये लागत के रूप में। मकान मालिक द्वारा पहले की अवधि के लिए किराए का भुगतान नहीं किए जाने के उसके दावे पर पूर्वाग्रह किए बिना राशि स्वीकार की गई थी। किरायेदार ने रुपये के दो जमा किए थे। 23 दिसम्बर, 1959 और 18 जुलाई, 1960 को पंजाब ऋण राहत अधिनियम की धारा 31 के अधीन वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश के न्यायालय में 210 प्रत्येक। किरायेदार ने दावा किया कि यह मकान मालिक के लिए किराए की एक वैध निविदा थी। किराया नियंत्रक का विचार था कि किरायेदार चूक में नहीं था, अपीलीय प्राधिकरण और इस न्यायालय की एक खंड पीठ ने किराया नियंत्रक के विचार की पुष्टि की। उच्चतम न्यायालय, आगे की अपील पर, इस न्यायालय की खंड पीठ द्वारा लिए गए दृष्टिकोण से भिन्न था और निम्नलिखित रूप में टिप्पणी की: -

" इस अधिनियम में कोई अन्य प्रक्रिया निर्धारित नहीं की गई है जिसके तहत किसी भी सरकारी प्राधिकरण के पास धन जमा किया जा सकता है। इस तरह के प्रावधान अन्य किराया नियंत्रण अधिनियमों में पाए जाते हैं लेकिन इस अधिनियम में अनुपस्थित हैं। इसलिए, बेदखली किरायेदारी द्वारा निर्धारित समय के भीतर और उसके बाद 15 दिनों के भीतर देय किराए का भुगतान न करने या निविदा के आधार पर होती है। किरायेदार के लिए केवल एक ही बचत होती है और वह तब होती है जब वह ब्याज और लागत के साथ किराया नियंत्रक के समक्ष अदालत में पूरा किराया देता है। वर्तमान मामले में, किरायेदार ने निविदा किराया दिया था, लेकिन केवल अवधि के एक हिस्से के लिए और वह पहले की अवधि के लिए अपने दायित्व के उचित निर्वहन के रूप में ऋण राहत अधिनियम के तहत अपनी जमा राशि पर निर्भर था। यह कहा जा सकता है कि वरिष्ठ उप-न्यायाधीश के समक्ष जमा न केवल किराए के बकाया के लिए किया गया था, बल्कि कुछ और अवधि के लिए प्रभावी रूप से किया गया था, जिसके लिए किराया तब देय नहीं था। सवाल यह है कि क्या ऐसा भुगतान मकान मालिक को एक वैध भुगतान है या निविदा है।

\* \* \* \*  
\* \* \* \*

शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम में एक को छोड़कर जमा करने के लिए कोई प्रावधान नहीं है, और वह है-मामले की सुनवाई के पहले दिन। यह अभिप्रेरित नहीं किया जा सकता था कि सभी किरायेदार, जो अपने मकान मालिकों को भुगतान करने के लिए अनिच्छुक हो सकते हैं, उन्हें इसे एक वरिष्ठ उप-न्यायाधीश के न्यायालय में जमा करने में सक्षम बनाया जाना चाहिए, जिससे वरिष्ठ उप-न्यायाधीश सभी मकान मालिकों के लिए एक प्रकार का किराया नियंत्रक बन जाए। ब्याज को रोकने का प्रावधान एक संकेतक है कि पहली बार में ब्याज देय होना चाहिए था। हमारे निर्णय में धारा 31 को उच्च न्यायालय में गलत समझा गया है। दूसरा संकेत यह है कि राशि को आंशिक रूप से जमा किया जा सकता है जो संभवतः किराए के मामले में वैध निविदा नहीं हो सकती है। यह इंगित किया जा सकता है कि खंड पीठ का निर्णय उसी उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीशों के दो अन्य निर्णयों के विपरीत है, जिन्होंने वही दृष्टिकोण अपनाया है जो हम यहां ले रहे हैं। डिवीजन बेंच द्वारा निर्णयों पर ध्यान दिया जाता है, लेकिन उन्हें स्वीकार नहीं किया गया है। डिवीजन बेंच ने ऋण राहत अधिनियम के तहत जमा राशि पर बहुत विस्तृत विचार किया है। "

इस मोड़ पर यह उल्लेख किया जा सकता है कि उच्चतम न्यायालय के विद्वान न्यायाधीशों ने विद्वान एकल न्यायाधीशों द्वारा दिए गए दो निर्णयों के विवरण का उल्लेख नहीं किया था, लेकिन यह मकान मालिक के विद्वान वकील श्री एच. एल. सरीन द्वारा कहा गया था कि संदर्भ राम नाथ और सत पॉल के मामलों का

था (supra). इस संबंध में किरायेदार के वकील ने उनका खंडन नहीं किया था। यह भी कहा जा सकता है कि मम चंद बनाम छोटू राम और अन्य मामलों में इस न्यायालय के एक खंड पीठ के फैसले, जिसमें उपरोक्त दो एकल पीठ मामलों को मंजूरी नहीं दी गई थी और एक विपरीत विचार व्यक्त किया गया था, को सर्वोच्च न्यायालय के उनके लॉर्डशिप द्वारा खारिज कर दिया गया था। उपर्युक्त निर्णय के अवलोकन से यह स्पष्ट रूप से स्थापित होता है कि संदाय किरायेदार द्वारा किया जा सकता है यदि उसने अधिनियम की धारा 13 (2) के खंड (i) के अनुसार, किराया नियंत्रक के समक्ष सुनवाई की पहली तारीख को संदाय नहीं किया है। यह आगे दर्शाता है कि उस तारीख से पहले न्यायालय में किराया जमा करना उचित जमा नहीं होगा क्योंकि किराया नियंत्रकों के पास जमा का आदेश देने की ऐसी कोई शक्ति नहीं थी। इस मामले के बाद इस न्यायालय की खंड पीठ ने मेहंगा सिंह और अन्य बनाम दीवान दिलबाग राय और अन्य (2) (उपर्युक्त) के मामले में यह अभिनिर्धारित किया कि देय राशि का भुगतान या निविदा मकान मालिक को नकद में की जानी चाहिए ताकि किरायेदार को बाहर निकालने के लिए आवेदन की सुनवाई की पहली तारीख को ब्याज और लागत के साथ किराए के बकाया का भुगतान न करने के आधार पर उसे बाहर निकालने से बचाया जा सके और किरायेदार मकान मालिक को उस राशि को वापस लेने के लिए मजबूर नहीं कर सकता है जो किरायेदार द्वारा किसी सरकारी प्राधिकरण के पास जमा की गई थी। विद्वत पीठ के समक्ष एक तर्क प्रस्तुत किया गया था कि न्यायालय द्वारा विधि की तकनीकीताओं को खारिज कर दिया जाना चाहिए और इसे विधि की भावना को ध्यान में रखते हुए न्यायसंगत सिद्धांतों पर कार्य करना चाहिए। विद्वान पीठ ने इस तर्क को नकार दिया। उपर्युक्त सभी मामलों पर विचार करने के बाद, मेरा विचार है कि किरायेदार द्वारा 4 मई, 1967 को किराया नियंत्रक के समक्ष 11 मई, 1967 को दिए गए ब्याज और लागतों के साथ जमा किया गया धन, धारा 13 (2) (i) के परन्तुक के अर्थ के भीतर उचित निविदा या किराया बकाया का भुगतान नहीं था क्योंकि राशि जमा करने के लिए अधिनियम में कोई प्रावधान नहीं है।

(53) किरायेदार का विद्वत वकील उपरोक्त सभी मामलों में इस आधार पर अंतर करना चाहता था कि उक्त मामलों में राशि पंजाब ऋण राहत अधिनियम के तहत जमा की गई थी। उनका तर्क है कि वर्तमान मामले में, राशि उपरोक्त अधिनियम के तहत नहीं, बल्कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के तहत जमा की गई है। नतीजतन वह प्रस्तुत करता है कि उन मामलों में टिप्पणियां वर्तमान मामले पर लागू नहीं होती हैं। उन्होंने आगे तर्क दिया कि उपरोक्त मामलों का निर्णय अलग-अलग तथ्यों पर किया गया था और परिणामस्वरूप उनमें की गई टिप्पणियों को वर्तमान मामले पर लागू नहीं किया जाना चाहिए। मैं इस तर्क से प्रभावित नहीं हूं। इसमें कोई संदेह नहीं है कि यह सच है कि उन सभी मामलों में पंजाब ऋण राहत अधिनियम के तहत जमा किए गए थे, सर्वोच्च न्यायालय की टिप्पणियों का व्यापक विस्तार है। जैसा कि पहले ही ऊपर कहा जा चुका है, सर्वोच्च न्यायालय ने श्री विद्या प्रचार ट्रस्ट (उपर्युक्त) मामले में विशेष रूप से कहा कि किरायेदार के लिए केवल एक ही बचत है और वह तब है जब वह ब्याज और लागत के साथ किराया नियंत्रक के समक्ष न्यायालय में पूरा किराया देता है। इन टिप्पणियों से यह बहुत स्पष्ट है कि निकासी को बचाने के लिए किरायेदार पर यह दायित्व है कि वह सुनवाई की पहली तारीख को राशि का भुगतान करे। नतीजतन, पहले की गई किसी भी जमा को सुनवाई की पहली तारीख को निविदा नहीं कहा जा सकता है।

(54) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया है कि यदि किसी अधिनियम द्वारा कोई प्रक्रिया निर्धारित नहीं की गई है, तो न्यायालय अपनी प्रक्रिया अपना सकता है। उनका तर्क है कि चूंकि अधिनियम में किराया जमा करने की कोई प्रक्रिया नहीं है, इसलिए किराया नियंत्रक अपनी अंतर्निहित शक्तियों के तहत सुनवाई की तारीख से पहले किराया जमा करने का आदेश दे सकता है। उन्होंने आगे कहा कि निष्पक्षता, न्याय और समानता के सिद्धांतों के अनुसार, जमा को सुनवाई की पहली तारीख को एक उचित

निविदा माना जाना चाहिए। मैं विद्वान वकील के इस तर्क को स्वीकार करने के लिए भी इच्छुक नहीं हूँ। अधिनियम किराए के भुगतान का एक आंशिक तरीका निर्धारित करता है। धारा 13 (2) (i) के परन्तुक में यह कहा गया है कि यदि किसी किरायेदार ने धारा 13 (2) के खंड (i) के संदर्भ में किराया नहीं दिया है तो वह सुनवाई की पहली तारीख को ऐसा कर सकता है। उपर्युक्त प्रावधान से यह स्पष्ट है कि विधानमंडल चाहता था कि भुगतान किरायेदार द्वारा एक विशेष तरीके से किया जाना चाहिए और किसी अन्य तरीके से नहीं। अधिनियम में किराया नियंत्रक के न्यायालय में किराए की राशि जमा करने का कोई प्रावधान नहीं है। इसलिए किराया नियंत्रक किराया जमा करने का आदेश नहीं दे सकता है। यदि वह ऐसा करता है, तो वह आदेश अधिकारिता के बिना है और जमा धारा 13 (2) के परन्तुक के अर्थ के भीतर निविदा या भुगतान के बराबर नहीं होगा। (i). विद्वान वकील ने अपने तर्क के समर्थन में चमन लाई बनाम अश्वनी कुमार और अन्य में आर. एस. नरूला, न्यायमूर्ति (जैसा कि मेरे स्वामी उस समय थे) की टिप्पणियों पर भरोसा किया। उस मामले के तथ्य अलग हैं क्योंकि उस मामले में सवाल यह था कि क्या किराया नियंत्रक अभिवचनों में संशोधन की अनुमति दे सकता है। विद्वान न्यायाधीश ने कहा कि किराया नियंत्रक के न्यायालय के पास अच्छे और पर्याप्त कारणों से बेदखली के मामलों में अभिवचनों के संशोधन की अनुमति देने का अंतर्निहित अधिकार क्षेत्र है, क्योंकि किसी भी कानून में किराया नियंत्रक द्वारा उस शक्ति के प्रयोग पर कोई रोक नहीं है। बाहर निकालने के लिए आवेदन दायर किए जाने के बाद किराए के भुगतान के संबंध में, जैसा कि पहले ही ऊपर कहा गया है, अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के परन्तुक द्वारा एक विशेष प्रक्रिया निर्धारित की गई है। इसलिए चमन लाई का मामला अलग है। इन परिस्थितियों में, वकील उपरोक्त टिप्पणियों से कोई लाभ प्राप्त नहीं कर सकता है।

(55) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील का तर्क है कि कानून का इरादा यह नहीं है कि किराया केवल वकील या मकान मालिक को दिया जाना चाहिए या दिया जाना चाहिए। उनका तर्क है कि कानून की नजर में निविदा एक अच्छी निविदा होगी यदि इसे मकान मालिक या उसके वकील या मकान मालिक को भुगतान के लिए किराया नियंत्रक को दिया जाता है। उपर्युक्त परिस्थितियों से वह प्रस्तुत करता है कि यदि मकान मालिक को भुगतान के लिए किराया नियंत्रक के समक्ष किराया जमा किया जाता है, तो यह सुनवाई की पहली तारीख को न्यायालय में राशि की निविदा के बराबर होगा। इस तर्क के समर्थन में उन्होंने मुख राम बनाम सिरी राम (उपर्युक्त) में ए. एन. भंडारी, सी. जे. की टिप्पणियों पर भरोसा किया है, जिसमें यह कहा गया है कि कानून यह अपेक्षा नहीं करता है कि किराए की राशि मकान मालिक को या उसके वकील को दी जानी चाहिए, लेकिन एक निविदा कानून की नजर में पूरी तरह से मान्य होगी यदि यह मकान मालिक को भुगतान के लिए किराया नियंत्रक को भी दी जाती है। विद्वान मुख्य न्यायाधीश द्वारा निर्धारित प्रस्ताव के बारे में कोई विवाद नहीं है। सवाल फिर से इस तथ्य पर घूमता है कि क्या किराया नियंत्रक के साथ सुनवाई की पहली तारीख से पहले किराए की राशि को जब्त किया जा सकता है। मैंने पहले ही विद्वान वकील के इस तर्क को नकार दिया है कि सुनवाई की तारीख से पहले किराया नियंत्रक के पास किराए की राशि जमा नहीं की जा सकती है। उपरोक्त परिस्थितियों में मुख राम के मामले में निर्णय इस मामले में लागू नहीं होता है। विद्वान वकील के इस तर्क को भी खारिज कर दिया जाता है।

(56) अंत में याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा यह तर्क दिया गया है कि अधिनियम की प्रस्तावना में कहा गया है कि यह शहरी क्षेत्रों की सीमाओं के भीतर स्थित कुछ परिसरों के किराए में वृद्धि को प्रतिबंधित करने और वहां से किरायेदारों को बेदखल करने के लिए अधिनियमित किया गया है। उनका तर्क है कि यह अधिनियम किरायेदारों को सुरक्षा देने और उनके लाभ के लिए बनाया गया है। विद्वान वकील के अनुसार, यदि अधिनियम के किसी भी प्रावधान में दो हस्तक्षेप संभव हैं, तो अधिनियम के उद्देश्य को आगे बढ़ाने वाले एक को अपनाया जाना चाहिए और दूसरे को अस्वीकार कर दिया जाना चाहिए। विद्वान वकील के अनुसार, वर्तमान मामले में, परन्तुक की दो व्याख्याएँ संभव हैं और परिणामस्वरूप जो

किरायेदार के पक्ष में है उसे स्वीकार किया जाना चाहिए। अपने तर्क के समर्थन में, विद्वान वकील ने कृष्ण खन्ना बनाम अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट, कानपुर और अन्य पर भरोसा रखा, जिसमें इसे पृष्ठ 436 पर इस प्रकार रखा गया था: -

पीठ ने कहा, "अधिनियम का उद्देश्य, जैसा कि इसकी प्रस्तावना से संकेत मिलता है, आवासीय और गैर-आवासीय आवास के किराए और किराए को नियंत्रित करने के लिए शक्तियों को जारी रखने और किराएदारों को वहां से बेदखल करने से रोकने का प्रावधान करना है। धारा 3, बेदखली पर प्रतिबंधों का प्रावधान करना, जैसा कि हममें से एक (मैथ्यू, न्यायमूर्ति) द्वारा इस न्यायालय की ओर से मुरलीधर अग्रवाल और दूसरे बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य के मामले में निर्णय देना, सार्वजनिक नीति पर आधारित है। इसका उद्देश्य बार्किंग शक्ति की समानता प्रदान करके सामान्य रूप से समुदाय के कमजोर वर्ग की रक्षा करना है। यह संरक्षण सार्वजनिक नीति पर आधारित है। "

मैंने विद्वान वकील के तर्क पर गहरा विचार किया है, लेकिन इसे बलहीन पाया है। यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि अदालतें विधायिका द्वारा किसी अधिनियम में उपयोग की जाने वाली भाषा की व्याख्या उसके सादे व्याकरणिक अर्थों में करती हैं। यदि कानून में उपयोग किए गए शब्द असंदिग्ध हैं और उनकी व्याख्या केवल एक ही तरीके से की जा सकती है, तो न्यायालय इन शब्दों को इस आधार पर उन अर्थों को देने से इनकार नहीं कर सकते हैं कि विधायिका का इरादा अलग है। कानूनों को भाषा के साथ हिंसा किए बिना उनके स्पष्ट अर्थ के अनुसार समझाया जाना चाहिए। यदि किसी अधिनियम में कोई कमी है, तो उसे भरना न्यायालयों का काम नहीं है। वर्तमान मामले में, मेरे विचार में, धारा 13 (2) (i) दो व्याख्याओं के अधीन नहीं है। किराए के भुगतान का तरीका अनुभाग में निर्धारित किया गया है और क्रमिक रूप से इसका भुगतान केवल उसी तरह किया जा सकता है। परंतुक की भाषा स्पष्ट और असंदिग्ध है। यदि किराया आवेदन दाखिल करने के बाद दिया जाना है, तो इसे परंतुक के अनुसार दिया जाना है। यदि विधायिका राशि जमा करने का प्रावधान करना चाहती है, तो उसने अधिनियम में ऐसा किया होगा। यह उल्लेख किया जा सकता है कि अन्य राज्यों से संबंधित कई अधिनियमों में किराया जमा करने के प्रावधान किए गए हैं। इस तथ्य को सर्वोच्च न्यायालय ने श्री विद्या प्रचार ट्रस्ट के मामले (उपर्युक्त) में देखा है, जिसमें यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि अधिनियम किसी भी प्रक्रिया को निर्धारित नहीं करता है जिसके तहत किसी भी सरकारी प्राधिकरण के पास धन जमा किया जा सकता है। यह भी देखा गया है कि ऐसे प्रावधान अन्य किराया नियंत्रण अधिनियमों में पाए जाते हैं, लेकिन इस अधिनियम में अनुपस्थित हैं। परंतुक या अधिनियम के किसी अन्य भाग में इस आशय का कोई प्रावधान नहीं है कि किराएदार द्वारा किराया नियंत्रक के समक्ष किराया जमा किया जा सकता है। इन परिस्थितियों में यह अभिनिर्धारित नहीं किया जा सकता है कि किसी किरायेदार द्वारा नियंत्रक के समक्ष किराया जमा करना किराए की उचित निविदा के बराबर है। परंतुक में उपयोग किए गए शब्द दो व्याख्याओं के अधीन नहीं हैं। कृष्ण खन्ना के मामले में टिप्पणियां असाधारण हैं, लेकिन ये वर्तमान मामले के तथ्यों से मेल नहीं खाती हैं। उपरोक्त कारणों को ध्यान में रखते हुए मैं याचिकाकर्ता के विद्वान वकील के तर्क को अस्वीकार करता हूं।

(57) प्रत्यर्थी के विद्वान वकील श्री सरीन ने इस पुनरीक्षण याचिका में एक अन्य तर्क दिया। यह है कि निष्कासन के लिए आवेदन 21 मार्च, 1967 को दायर किया गया था, जहां 9 नवंबर, 1965 से 8 मार्च, 1967 तक किराए का दावा किया गया था। किरायेदार ने 29 अप्रैल, 1967 को 9 नवंबर, 1965 से 9 मई, 1967 तक का किराया जमा किया, जो 18 महीने के लिए था। 29 अप्रैल, 1967 को देय किराया 9 मार्च, 1967 तक था। विद्वान वकील का तर्क है कि इस प्रकार किरायेदार ने दो महीने के लिए अधिक किराया जमा किया, यानी 9 मार्च से 9 मई, 1967 तक। उनके अनुसार, अधिनियम की धारा 6 के तहत, मकान मालिक केवल एक महीने का अग्रिम किराया ले सकता है और यदि वह अधिक किराया लेता है, तो वह

अधिनियम की धारा 19 के तहत सजा के लिए उत्तरदायी है। उपर्युक्त स्थिति में वह प्रस्तुत करता है कि निविदा अनुचित है। अपने तर्क के समर्थन में उन्होंने श्री विद्या प्रचार ट्रस्ट के मामले के एक अंश का उल्लेख किया है।

(58) विद्वान वकील के इस तर्क में भी मुझे बल मिलता है। किरायेदार के विद्वान वकील द्वारा यह विवादित नहीं है कि किराया किरायेदार द्वारा किराया नियंत्रक के समक्ष दो महीने से अधिक समय के लिए जमा किया गया है। हालाँकि, उनका तर्क है कि यदि किराया अधिक था, तो मकान मालिक कम किराया निकाल सकता था। याचिकाकर्ता की ओर से विद्वान वकील द्वारा की गई दलील मान्य नहीं है। धारा 6 (1) (ए) में प्रावधान है कि मकान मालिक को एक महीने के किराए से अधिक राशि अग्रिम रूप से प्राप्त नहीं होगी। धारा 19 में कहा गया है कि यदि कोई व्यक्ति धारा 6 (1) (ए) के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करता है तो उसे कारावास से दंडित किया जाएगा जो दो साल तक बढ़ सकता है और जुर्माने से भी दंडित किया जाएगा। उपर्युक्त धाराओं से यह स्पष्ट है कि यदि कोई मकान मालिक एक महीने से अधिक समय के लिए अग्रिम किराया स्वीकार करता है तो वह खुद को दंडनीय बनाता है। यदि किरायेदार द्वारा धारा 6 (1) (ए) के प्रावधानों के विरुद्ध जमा किया जाता है और मकान मालिक द्वारा राशि निकाली जाती है, तो वह धारा 19 के तहत दंडात्मक कार्रवाई के लिए उत्तरदायी हो जाता है। उपर्युक्त तर्क के आलोक में भी इस मामले में किराए की जमा राशि को उचित निविदा नहीं माना जा सकता है। उपरोक्त दृष्टिकोण में, मुझे श्री विद्या प्रचार ट्रस्ट के मामले में सर्वोच्च न्यायालय की टिप्पणियों से समर्थन मिलता है (supra). सभी परिस्थितियों पर विचार करने के बाद, मेरी राय है कि किरायेदार ने अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के परंतुक के अनुसार किराया नहीं दिया है और नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा पारित निष्कासन का आदेश सही है।

(59) इसलिए, मैं पुनरीक्षण याचिका को खारिज करता हूँ, लेकिन मामले की परिस्थितियों में, पक्षों को अपना खर्च वहन करने के लिए छोड़ देता हूँ।

अस्वीकरण : देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

रजत कुमार कनौजिया

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी,

फ़रीदाबाद, हरियाणा