

मांगीलाल

बनाम

सुगनचंद राठी

(पी.बी. गर्जेन्द्रगढ़कर, के. सुब्बा राव, के.एन. वांचू, एन. राजगोपाल अयंगर

और जे.आर. मुधोलकर जे.जे.)

मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1955 (1955 का 23), धारा 4(ए)-नोटिस-क्या किरायेदार को मुकदमे की तारीख पर बकाया राशि होनी चाहिए-बकाया की स्वीकृति-यदि नोटिस के तहत अधिकार माफ कर दिया गया है-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4), धारा 106.

प्रतिवादी, वादी का किरायेदार था। प्रतिवादी पर एक वर्ष से लगभग 1020 रु. का किराया बकाया थे। दिनांक 11 अप्रैल, 1959 को वादी ने प्रतिवादी को एक नोटिस दिया, जिसमें उनसे बकाया रूपये अदा करने को कहा गया। ऐसा न करने पर बेदखली का मुकदमा दायर किया जाएगा। यह नोटिस प्रतिवादी को 16 अप्रैल, 1959 को प्राप्त हुआ। 25 जून, 1959 को प्रतिवादी ने नोटिस का जवाब भेजा और इसके साथ 1320 रुपये का चेक भी संलग्न किया। इस राशि में बकाया किराया के साथ 30 जून, 1959 तक का किराया भी शामिल था। वादी ने चेक स्वीकार कर लिया

और उसे भुना लिया और 9 जुलाई, 1959 को एक नया नोटिस दिया, जिसमें प्रतिवादी को माह जुलाई के अंत तक परिसर खाली करने के लिये कहा गया। प्रतिवादी ने परिसर खाली नहीं किया।

तब वादी ने प्रतिवादी को इस आधार पर बेदखल करने के लिए मुकदमा दायर किया कि प्रतिवादी पर एक वर्ष का किराया बकाया था और 11 अप्रैल, 1959 को नोटिस की प्राप्ति के एक महीने के भीतर बकाया का भुगतान करने में विफल रहा था। निर्विवादित तथ्यों से यह स्पष्ट था कि प्रतिवादी पर वास्तव में किराया बकाया था और वह वह धारा4(ए) मध्यप्रदेश आवास अधिनियम नियंत्रण अधिनियम में निर्धारित समय के भीतर इसका भुगतान करने में विफल रहा था।

अधिनिर्णित:

(i) हालांकि 11 अप्रैल 1959 के नोटिस को धारा4(ए) मध्यप्रदेश आवास अधिनियम व धारा 106 सम्पत्ति अंतरण अधिनियम एस के तहत समग्र नोटिस माना जा सकता है। किंतु धारा 106 मध्यप्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम 1953 के तहत यह निष्प्रभावी है क्योंकि यह 15 स्पष्ट दिनों का नोटिस नहीं था। वर्तमान मामले में, प्रतिवादी के पास केवल 14 स्पष्ट दिनों का नोटिस था।

सुबादिनी बनाम दुर्गा चरण लाल, आई.एल.आर. 28 कैल. 118 और गोबिंद व चंद्र साहा बनाम द्वारका नाथ पतिता, ए.आई.आर. 1915 कैल. 313, स्वीकृत।

हरिहर बनर्जी बनाम रामसाशी रॉय, एल.आर. 45 आई.ए. 222, खारिज।

(ii) मुकदमा वास्तव में 9 जुलाई 1959 के नोटिस पर आधारित था जिसमें प्रतिवादी को परिसर खाली करने के लिए 15 दिन से अधिक का स्पष्ट नोटिस दिया गया था। यह नोटिस धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत एक वैध नोटिस था।

(iii) यह तर्क कि अधिनियम धारा 4(ए) के तहत यह मुकदमा तब तक कायम रखने योग्य नहीं है जब तक कि किसी किरायेदार पर मुकदमे की तारीख पर राशि बकाया न हो, उसे माना नहीं जा सकता। यदि इस तर्क को स्वीकार करना पड़ा तो यह वस्तुतः यह कहकर अनुभाग को फिर से लिखना होगा कि "मुकदमे की तारीख पर किरायेदार पर किराया बकाया था" के स्थान पर "किरायेदार भुगतान करने में विफल रहा है आदि"। यह निश्चित रूप से किसी अदालत द्वारा विधायिका के कार्यों कार्यों में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता। न ही, विधायिका द्वारा उपयोग की जाने वाली भाषा पर अप्राकृतिक व्याख्या करने और किरायेदारों को सुरक्षा देने के उद्देश्य से

अन्य कानूनों से प्राप्त विचारों पर खुद को आधारित करके बेदखली से बचाया जा सकता है।

(iv) धारा4(ए) में वर्णित तर्क को मकान मालिक द्वारा मुकदमा शुरू होने की तारीख पर मौजूद होने की आवश्यकता नहीं है। उसके लिए यह स्थापित करना आवश्यक है कि किरायेदार पर वास्तव में बकाया था, कि उसे बकाया राशि का भुगतान करने के लिए एक महीने का नोटिस दिया गया था और इसके बावजूद वह नोटिस की सेवा के एक महीने के भीतर इन बकाया राशि का भुगतान करने में विफल रहा।

(v) धारा4(ए) का प्रभाव केवल धारा 4 के शुरुआती शब्दों द्वारा बनाई गई बाधा को हटाने के लिए है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत किसी किरायेदार की किरायेदारी को महीने-दर-महीने नोटिस देकर उसकी किरायेदारी को समाप्त किया जा सकता है। किरायेदारी महीने दर महीने एक जैसा बना रहता है; लेकिन इसमें एक शर्त जोड़ी गई है कि किरायेदारी समाप्त करने का निरंकुश अधिकार धारा 106 द्वारा प्रदत्त है। धारा 106 का प्रयोग केवल तभी किया जा सकेगा जब धारा4(ए) में निर्धारित आधारों में से कोई एक आधार अस्तित्व हो।

(vi) 1320/- रुपये का चेक भुनाकर, वादी ने उन सभी अधिकारों को माफ नहीं किया जो उन्हें 11 अप्रैल 1959 के नोटिस के तहत मिले थे।

जहां तक किरायेदारी की समाप्ति का संबंध है, नोटिस की अप्रभावहीनता के कारण संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 उन्हें उपार्जित कर चुकी है और इसलिए, नोटिस के उस हिस्से के संबंध में छूट का कोई सवाल ही नहीं उठता है। जहां तक धारा 4(ए) के तहत अर्जित होने वाले अधिकार का संबंध है, नोटिस देने के बाद भी प्रतिवादी किराए का भुगतान करने के दायित्व के तहत है, वादी द्वारा किराए की स्वीकृति अपने आप में छूट के रूप में काम नहीं करेगी।

जे. मुलोदर - यह विशेष अनुमति याचिका मध्यप्रदेश उच्च न्यायालय के फैसले के खिलाफ दायर की गई है जिसमें प्रतिवादी की अपील का खारिज किया गया है जिसमें उसने निचली अदालतों के फैसले को चुनौती दी जहां कुछ परिसरों से उसे निकालने का आदेश दिया गया जिसमें वे वादी के किरायेदार के रूप में काबिज थे।

प्रतिवादी, वादी का किरायेदार था और परिसर का किराया 110/- रुपये प्रतिमाह था। यह विवादित नहीं है कि प्रतिवादी का 1 अप्रैल 1958 से 31 मार्च 1959 तक रूपये 1,020/- का किराया बकाया था।

मुधोलकर जे.- यह सामान्य आधार है कि प्रतिवादी वादी का किरायेदार था और उसके कब्जे वाले परिसर का किराया रु. 110 प्रतिमाह था। इसमें कोई विवाद नहीं है कि प्रतिवादी पर 1 अप्रैल, 1958 से 31

मार्च, 1959 तक 1020 रूपये का किराया बकाया था। 11 अप्रैल, 1959 को वादी ने प्रतिवादी को एक नोटिस भेजा, जिसमें उसके ध्यान में यह तथ्य लाया गया कि उसका 12 महीने का किराया बकाया है और उसे रुपये भेजने की आवश्यकता है। नोटिस की तामील की तारीख से एक महीने के भीतर राशि अदा करने में विफल रहने पर, उसके खिलाफ बेदखली का मुकदमा दायर किया जाएगा। इसके अलावा नोटिस में प्रतिवादी को दो आधारों पर 30 अप्रैल, 1959 तक परिसर खाली करने के लिए कहा गया

(1) कि परिसर की वादी को "वास्तव में व्यवसाय के लिए" आवश्यकता थी और

(2) कि प्रतिवादी ने वादी की अनुमति के बिना और परिसर को किराए पर देने का कोई अधिकार न रखते हुए परिसर का एक हिस्सा दो व्यक्तियों को किराए पर दे दिया है।

यह नोटिस प्रतिवादी को 16 अप्रैल, 1959 को प्राप्त हुआ। 25 जून, 1959 को प्रतिवादी ने नोटिस का जवाब भेजा और इसके साथ 1320/- रुपये का चेक भी संलग्न किया। यह उल्लेखनीय है कि इस राशि में किराया बकाया के साथ-साथ 30 जून, 1959 तक का किराया भी शामिल था। वादी ने चेक स्वीकार कर लिया और 4 जुलाई, 1959 को इसे भुनाया और 9 जुलाई को एक नया नोटिस दिया। 1959 में प्रतिवादी को जुलाई

महीने के अंत तक परिसर खाली करने की आवश्यकता थी। अपने नोटिस में वादी पक्ष ने यह भी कहा कि उन्होंने विरोध स्वरूप चेक भुनाया था। प्रतिवादी ने परिसर खाली नहीं किया और इसलिए, बेदखली के लिए वर्तमान मुकदमा 14 अगस्त, 1959 को शुरू किया गया था।

वादीगण इस आधार पर बेदखली का दावा किया कि यह परिसर उन्हें अपने व्यवसाय के प्रयोजन के लिए वास्तविक रूप से आवश्यक था और प्रतिवादी ने उन्हें अवैध रूप से किराए पर दे दिया था, जिसे नीचे की अदालतों ने खारिज कर दिया था अतः इस प्रश्न पर विवेचन नहीं किया जाएगा। एकमात्र सवाल यह है कि क्या वादी, प्रतिवादी को इस आधार पर बेदखल करने का हकदार है कि प्रतिवादी पर एक वर्ष का किराया बकाया था और 11 अप्रैल, 1959 के नोटिस की तामील के एक महीने के भीतर बकाया राशि का भुगतान करने में विफल रहा था।

धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के प्रावधानानुसार किरायेदारी महीने-दर-महीने होने के कारण, वादी के लिए यह खुला था कि वह किरायेदारी के महीने के अंत में समाप्त होने वाले 15 दिनों का नोटिस देकर इसे समाप्त कर सकता था। तथापि, परिसर जबलपुर में स्थित है, जिसमें मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1955 (क्रमांक 23 सन् 1955) (यहां आवास अधिनियम के रूप में संदर्भित) लागू है। अधिनियम की धारा 4 में प्रावधान है कि किसी किरायेदार के खिलाफ किसी आवास से

बेदखली के लिए उस धारा में निर्धारित एक या अधिक आधारों को छोड़कर किसी भी नागरिक अदालत में कोई मुकदमा दायर नहीं किया जाएगा। उक्त धारा में एक आधार बताया गया है कि किरायेदार मकान मालिक से मांग की लिखित सूचना के एक महीने के भीतर मकान मालिक को किराए के किसी भी बकाया का भुगतान करने में विफल रहा है। यह इस प्रावधान के कारण है कि वादी के समक्ष सफल होने के लिए उनके लिए यह स्थापित करना आवश्यक था कि प्रतिवादी मांग के नोटिस की प्राप्ति के एक महीने के भीतर किराये की बकाया राशि का भुगतान करने में विफल रहा था। निर्विवाद तथ्यों से यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी पर वास्तव में किराया बकाया था और धारा 4(ए) द्वारा निर्धारित समय के भीतर इसका भुगतान करने में विफल रहा था। विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर-जनरल के अनुसार, वादी के पक्ष में मुकदमे का फैसला नहीं किया जा सका क्योंकि:

(1) 11 अप्रैल 1959 का नोटिस धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रयोजन के लिए अमान्य था क्योंकि प्रतिवादी के रूप में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम किरायेदारी के महीने के अंत तक समाप्त होने वाले 15 स्पष्ट दिनों का नोटिस नहीं था;

(2) कि नोटिस और डिफॉल्ट दोनों को वादी द्वारा माफ कर दिया गया था:

(ए) 1320/- रुपये के चेक की स्वीकृति। जिसमें 30 जून 1959 तक का किराया शामिल है।

(बी) 9 जुलाई, 1959 को एक नया नोटिस देना और

(सी) 14 अगस्त 1959 को एक मुकदमा दायर करना जिसमें केवल दूसरे नोटिस को आधार बताया गया था।

(3) कि दूसरा नोटिस संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम और आवास अधिनियम के संदर्भ में वैध नहीं था; और

(4) धारा 5 आवास अधिनियम के तहत 14 अगस्त 1959 को मुकदमे के लिए कार्रवाई का कोई कारण नहीं था। क्योंकि उस तारीख को कोई किराया बकाया नहीं था।

उक्त उल्लेखित क्रम में बिंदुओं का निस्तारण किया जाएगा:-

विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर-जनरल का तर्क सही है कि धारा 4 आवास अधिनियम के प्रावधान धारा 4 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधानों के साथ हैं। किसी मकान मालिक द्वारा उक्त दोनों प्रावधानों की पालना में किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है, उक्त अधिनियम किसी भी तरह से चेप्टर 5 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम को निरस्त नहीं करता है। जो अचल संपत्ति के पट्टों से संबंधित है। धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण

अधिनियम के प्रावधानानुसार महीने-दर-महीने पट्टे को किरायेदारी के एक महीने के अंत के साथ समाप्त होने वाले पंद्रह दिनों का नोटिस देने के बाद ही समाप्त किया जा सकता है, जो कि या तो मकान मालिक द्वारा किरायेदार को या किरायेदार द्वारा मकान मालिक को दिया गया हो। मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को खत्म करने के लिए ऐसा नोटिस जरूरी है। जब तक संबंध वैध रूप से समाप्त नहीं हो जाता, मकान मालिक को किरायेदार को बेदखल करके परिसर पर कब्जा प्राप्त करने का अधिकार नहीं मिलता है। धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम किसी भी अतिरिक्त आवश्यकता की संतुष्टि का प्रावधान नहीं करती है। लेकिन फिर, धारा 4 आवास अधिनियम के प्रावधानानुसार है जब तक उसमें निर्धारित आधारों में से कोई एक स्थापित या मौजूद नहीं है, मकान मालिक किरायेदार को बेदखल नहीं कर सकता है। यहां विवाद यह है कि उक्त धारा का (ए) भाग का अस्तित्व इसलिए है क्योंकि प्रतिवादी पर एक वर्ष की अवधि के लिए किराया बकाया था और रसीद के एक महीने के भीतर राशि का भुगतान करने के लिए उसे नोटिस दिए जाने के बावजूद, वह इसका भुगतान करने में विफल रहा है। विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर-जनरल का तर्क है कि अप्रैल, 1959 का नोटिस धारा 4(ए) आवास अधिनियम के प्रयोजनों के लिए एक सही नोटिस हो सकता है। लेकिन धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण

अधिनियम के प्रयोजनों के लिए यह नोटिस सही नहीं है। जिसके दो कारण हैं:

पहला तो इसका तात्पर्य किरायेदारी निर्धारित करने से नहीं है और दूसरा नोटिस धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम में निर्दिष्ट 15 दिनों की अवधि से कम है। हालाँकि, उच्च न्यायालय ने इसे धारा 4(ए) आवास अधिनियम व धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत एक समग्र नोटिस के रूप में माना है और हमारी राय में सही है। यह देखा जाना चाहिए कि वादी ने, प्रतिवादी को नोटिस की सेवा की तारीख से एक महीने के भीतर मार्च, 1959 के अंत तक बकाया किराये का भुगतान करने की मांग करने के बाद, "असफल होने पर" बेदखली के लिए मुकदमा दायर किया जाएगा"। दोनों अधिनियमों के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत प्रतिवादी की किरायेदारी को समाप्त करने के मकान मालिक के इरादे को इंगित करते हैं। फिर भी, यह सवाल उठेगा कि क्या नोटिस धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत अप्रभावी था। क्योंकि यह 15 स्पष्ट दिनों का नोटिस नहीं था। सुबादिनी बनाम दुर्गा चरण लाक में कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा यह निर्धारित

किया गया है कि धारा 106 के तहत 15 स्पष्ट दिनों का नोटिस होना चाहिए। 15 दिन के नोटिस की गणना में उस दिन को हटा दिया जाता है जिस दिन नोटिस दिया गया है और यदि उस दिन को भी ध्यान में रखा जाता है जिस दिन नोटिस समाप्त होता है तो यह स्पष्ट हो जाएगा कि प्रतिवादी के पास केवल 14 स्पष्ट दिनों का नोटिस था। इसलिए, यदि उपरोक्त मामले में लिया गया दृष्टिकोण सही है, तो नोटिस की अवधि धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम में प्रदान की गई अवधि से एक दिन कम है। गोबिंदा चंद्रा साहा बनाम द्वारका नाथ पतिता मामले में उसी उच्च न्यायालय द्वारा उपरोक्त निर्णय को सही ठहराया गया है। हमारे संज्ञान में कोई निर्णय नहीं लाया गया जिसमें कोई विपरीत दृष्टिकोण व्यक्त किया गया हो। लेकिन वादी पक्ष की ओर से पेश हुए श्री सीतलवाड का तर्क है कि बेदखली के नोटिस का उदारतापूर्वक अर्थ निकाला जाना चाहिए। इस संबंध में उन्होंने हमें हरिहर बनर्जी बनाम रामशशी राँय के एक फैसले का हवाला दिया। उस मामले में प्रिवी काउंसिल की न्यायिक समिति ने पृष्ठ 225 पर अवलोकन किया है:-

".....कि बेदखली का नोटिस काफी हद तक उनमें सन्निहित बयानों में सख्ती से सटीक या सुसंगत नहीं है, फिर भी कानून में अच्छा और प्रभावी हो सकता है; कि उनकी पर्याप्तता की परीक्षा का मतलब यह नहीं है कि वे उस स्वामित्व से संबंधित सभी तथ्यों और परिस्थितियों से अनभिज्ञ किसी अजनबी के लिए क्या मायने रखेंगे, बल्कि उन किरायेदारों के लिए उनका क्या मतलब होगा जो संभवतः उन सभी तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित हैं; और, इसके अलावा, उनका अर्थ लगाया जाना चाहिए, न कि उनमें दोष ढूँढने की इच्छा से जो उन्हें दोषपूर्ण बना देगा, बल्कि उनका अर्थ इस प्रकार लगाया जाना चाहिए कि वे कानूनन सही हैं।"

निर्णय वास्तव में इस मामले में कोई सहायता नहीं करता है क्योंकि वहां जिस दोष के बारे में नहीं कहा गया था वह नष्ट हुए परिसर के विवरण से जुड़े नोटिस को अमान्य करता है और प्रिवी काउंसिल ने माना कि नोटिस प्राप्त करने वाला वास्तविकता से काफी परिचित होगा। यहां सवाल पूरी तरह से अलग है और वह यह है कि क्या मकान मालिक ने धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम द्वारा अपेक्षित न्यूनतम अवधि किरायेदार को परिसर खाली करने के लिए दी थी। इस प्रावधान का उद्देश्य

स्पष्ट रूप से किरायेदार को एक सुविधा प्रदान करना है और इसलिए, इसे इस प्रकार समझा जाना चाहिए कि उसे उस सुविधा का पूरा लाभ मिल सके। हमें ऐसा लगता है कि एक नोटिस का उदार व्याख्या जो किरायेदार को 15 दिनों की न्यूनतम अवधि के लाभ की सुविधा से वंचित कर देगा जिसके भीतर परिसर खाली करना है। यह स्वीकार्य नहीं है। इसलिए हम सुबादिनी के मामले में अपनाए गए दृष्टिकोण को स्वीकार करते हैं और मानते हैं कि 11 अप्रैल, 1959 का नोटिस अप्रभावी था क्योंकि यह धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की आवश्यकताओं को पूरा नहीं करता है।

हालाँकि, वादी की और श्री सीतलवाड का तर्क है कि धारा 106 की आवश्यकताओं का अनुपालन करने वाला एक नोटिस वास्तव में 9 जुलाई 1959 को वादी द्वारा प्रतिवादी को दिया गया था और इसमें कोई दोष नहीं पाया जा सका क्योंकि इसने वास्तव में प्रतिवादी को परिसर खाली करने के लिए 15 दिनों से अधिक का स्पष्ट नोटिस दिया था। वह आगे बताते हैं कि मुकदमा वास्तव में इस नोटिस पर आधारित था और इसलिए, सक्षम रूप से स्थापित किया गया था। हमारा मानना है कि यह तर्क सही है।

यह हमें विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर-जनरल द्वारा उठाए गए दूसरे और चौथे बिंदु पर लाता है जिसे हम एक साथ निपटाएंगे। उनका तर्क यह है कि मुकदमे की तारीख पर वास्तव में कोई किराया बकाया नहीं था और जब तक कि किसी किरायेदार पर मुकदमे की तारीख पर किराया बकाया

नहीं है, वह धारा 4(ए) आवास अधिनियम के प्रावधानों के तहत बेदखल होने के लिए उत्तरदायी नहीं है। धारा 4 (ए) के शुरुआती शब्द इस प्रकार हैं:

"निम्नलिखित में से एक या अधिक आधारों को छोड़कर किसी भी आवास से बेदखल करने के लिए किसी किरायेदार के खिलाफ किसी भी सिविल अदालत में कोई मुकदमा दायर नहीं किया जाएगा: -

(ए) मकान मालिक द्वारा किरायेदार को लिखित नोटिस देने के एक माह के भीतर किराया अदा करने में विफल रहा हो।"

यह प्रावधान स्पष्ट रूप से बताता है कि एक किरायेदार उस खंड में निर्धारित समय के भीतर मकान मालिक को बकाया किराए का भुगतान करने में विफल रहा है। इसका मतलब यह नहीं है कि जिस आधार पर बेदखली का दावा किया गया है वह बिंदु मुकदमा दायर करने तक कायम रहना चाहिए। यह ध्यान में रखना अच्छा होगा कि यह प्रावधान बॉम्बे रेंट, होटल और लॉजिंग हाउस रेंट्स (कंट्रोल) अधिनियम, 1947, या पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1956 के अनुरूप प्रावधानों से काफी अलग है। इन अधिनियमों द्वारा किरायेदारों को दिया जाने वाला लाभ

अधिक व्यापक है और किराएदार को मुकदमे की शुरुआत के बाद भी बकाया भुगतान करने का समय दिया जाता है। वास्तव में, मध्य प्रदेश कानून को इन अधिनियमों के अनुरूप लाने के लिए आवास अधिनियम को म.प्र. आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 (1961 का अधिनियम 41) द्वारा प्रतिस्थापित किया गया है। उस अधिनियम की धारा 12 का खंड (ए) एक मकान मालिक को किरायेदार की बेदखली के लिए मुकदमा लाने का अधिकार देता है। अधिनियमों के अनुरूप लाने के लिए आवास अधिनियम को म.प्र. आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 (1961 का अधिनियम 41) द्वारा प्रतिस्थापित किया गया है। उस अधिनियम की धारा 12 का खंड (ए) एक मकान मालिक को किरायेदार की बेदखली के लिए मुकदमा लाने का अधिकार देता है, जहां किरायेदार को जिस तारीख को मकान मालिक द्वारा उसे निर्धारित तरीके से किराए की बकाया राशि की मांग का नोटिस दिया गया था, उससे दो महीने के भीतर कानूनी रूप से वसूली योग्य किराए की पूरी बकाया राशि का भुगतान नहीं किया गया और न ही जमा किया गया। उस धारा की उप-धारा (3) में प्रावधान है कि उप-धारा (1)(ए) में निर्दिष्ट आधारों पर किरायेदार को बेदखल करने का कोई आदेश नहीं दिया जा सकता है, यदि किरायेदार द्वारा धारा 13 के प्रावधानानुसार किराये का भुगतान करता है। धारा 25(1) किरायेदार को बकाया किराये को अदालत में जमा करने के लिए निश्चित समय के भीतर आवेदन करने का अधिकार

देता है। इस प्रकार नए अधिनियम की योजना इस संबंध में अधिनियम 1955 की धारा 4 से काफी अलग है। हालाँकि, विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर-जनरल, द्वारा तर्क पेश किया गया है कि यदि हम धारा 4 व नए अधिनियम की धारा 16 और 17 में अंकित अन्य आधारों को देखें तो ऐसा प्रतीत होता है कि जब मकान मालिक के अनुरोध पर किरायेदार को बेदखल करने के लिए मुकदमा दायर किया जाता है, तो किरायेदार पर मुकदमे की दायरी की तारीख पर किराया बकाया होना चाहिए। इस संबंध में वह हमें धारा 4 के क्लोज (g), (h), (j) और (k) का हवाला दिया और तर्क दिया गया है कि उन खंडों में निर्दिष्ट आधार आवश्यक रूप से मुकदमे की दायरी की तारीख तक मौजूद रहना चाहिए और खंड (ए) को समान स्थिति वाले आधार के रूप में पढ़ा जाना चाहिए। खंड (जी) और (एच) उन मामलों से संबंधित हैं जहां मकान मालिक को मूलतः तौर पर अपने निवास या अपने व्यवसाय के लिए आवास की आवश्यकता होती है। खंड (जे) उस मामले से संबंधित है जहां एक किरायेदार ने परिसर छोड़ने के लिए लिखित नोटिस दिया था और उस नोटिस के परिणामस्वरूप मकान मालिक ने आवास बेचने या किराये पर देने का अनुबंध किया है या कोई अन्य कदम उठाया है जिसके परिणामस्वरूप उसके हितों को गंभीर नुकसान होगा यदि उसे उस आवास पर कब्जा नहीं दिया गया है। खंड (के) उस आवास से संबंधित है जो किरायेदार को मकान मालिक की सेवा

में होने के कारण निवास के रूप में उपयोग करने के लिए दिया गया था और किरायेदार, अधिनियम के शुरू होने से पहले या बाद में, उसमें रहना बंद कर चुका है। इस मामले में हमारे लिए यह निर्णय लेना आवश्यक नहीं है कि क्या इन खंडों में उल्लिखित आधार मुकदमे की तारीख पर अनिवार्य रूप से मौजूद थे। इतना कहना काफी है कि खंड (ए) की भाषा को इसका प्राकृतिक अर्थ दिया जाना चाहिए और उस भाषा को संशोधित करने की कोई आवश्यकता नहीं है क्योंकि अन्य खंडों में निर्धारित अन्य आधारों से निपटने के दौरान विधायिका ने अलग भाषा का उपयोग किया है। यदि हमें विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर-जनरल के तर्क को बरकरार रखना होता तो हम वास्तव में यह कहकर धारा को फिर से लिख रहे होते कि "मुकदमे की तारीख पर किरायेदार पर किराया बकाया था" के स्थान पर "किरायेदार ऐसा करने में विफल रहा है" भुगतान आदि करें। यह निश्चित रूप से किसी अदालत के लिए विधायिका के कार्यों को हड़पने के लिए खुला नहीं है। न ही, विधायिका द्वारा इस्तेमाल की गई भाषा पर अप्राकृतिक व्याख्या करने और उस पर कोई ऐसा इरादा थोपने की गुंजाइश है जिसका अनुमान विधायिका द्वारा इस्तेमाल की गई भाषा से नहीं लगाया जा सकता है। यह अन्य कानूनों से प्राप्त विचारों पर आधारित है, जिसका उद्देश्य किरायेदारों को मकान मालिकों द्वारा बेदखली से सुरक्षा प्रदान करना है। जहाँ तक धारा 16 और 17 का संबंध है, वे प्रतिवादी की कोई सहायता नहीं करते हैं।

हमारे लिए उनके प्रावधानों को पुनः प्रस्तुत करना आवश्यक नहीं है; लेकिन यह कहना पर्याप्त है कि उनका उद्देश्य धारा 4 के नए प्रावधानों को एक सीमित पूर्वव्यापी प्रभाव देना था। इसलिए, हमें इसमें कोई संदेह नहीं है कि जमीन सीएल में निर्धारित की गई है। धारा 4(ए) में वर्णित आधारों को मकान मालिक द्वारा मुकदमा शुरू होने की तारीख पर मौजूद होना दिखाने की आवश्यकता नहीं है। उसके लिए यह स्थापित करना आवश्यक है कि किराया वास्तव में बकाया था, कि किरायेदार बकाया भुगतान करने के लिए एक महीने का नोटिस दिया गया था और इसके बावजूद वह नोटिस की तामील के एक महीने के भीतर उस बकाया किराए का भुगतान करने में विफल रहा।

ऐसा कहा जाता है कि इस तरह की व्याख्या से यह नतीजा निकलेगा कि जिस मकान मालिक ने किरायेदार को धारा 4(ए) के तहत नोटिस दिया था और जिसकी अनुपालना में किरायेदार नोटिस की तामील के एक महीने के भीतर बकाया राशि का भुगतान करने में विफल रहा है, वह दोषी किरायेदार की किरायेदारी जारी रख सकता है, उससे किराया प्राप्त कर सकता है और फिर उसकी इच्छानुसार किरायेदारी समाप्त कर सकता है। विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर-जनरल के अनुसार, मकान मालिक को ऐसा अधिकार देने का इरादा उचित रूप से विधायिका को नहीं दिया जा सकता है। सैद्धांतिक रूप से यह संभव है; लेकिन इस पर आधारित तर्क दूरगामी

है। मकान मालिक जो एक किरायेदार को बेदखल करना चाहता है और इसलिए धारा 4(ए) के प्रावधान का लाभ उठाता है। ऐसे में अपने दोषी किरायेदार के खिलाफ मुकदमा दायर करने के लिए वर्षों तक इंतजार नहीं करेगा। हमें ऐसा लगता है कि मकान मालिक को यह आधार देने में विधायिका का इरादा किरायेदार को केवल सीमित सुरक्षा देने का था या इसे थोड़ा अलग तरीके से कहें तो विधायिका का इरादा केवल ऐसे किरायेदार को सुरक्षा देने का था जो इस मामले में नियमित रूप से किराये का भुगतान कर रहा हो। वास्तव में, जबकि विधायिका द्वारा भुगतान में चूक करने वाले किरायेदारों को व्यापक सुरक्षा दी गई है, लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि जब भी वह सुरक्षा देता है तो यह माना जाना चाहिए कि उसने उसे व्यापक आयाम की सुरक्षा दी है।

फिर यह कहा जाता है कि इस तरह की व्याख्या एक किरायेदार को धारा 4 के लाभ से वंचित कर देगी, जिसके लाभ के लिए धारा 114 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम जो किराए का भुगतान न करने पर जब्ती से राहत प्रदान करती है। जब्ती क्या है यह धारा 111 (जी) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम में बताया गया है।

"जब्टी द्वारा; इसका मतलब है, (1) यदि पट्टेदार एक स्पष्ट शर्त को तोड़ता है जो प्रदान करता है कि, उसके उल्लंघन पर, पट्टेदाता फिर से प्रवेश कर सकता है; या (2) यदि पट्टेदार किसी तीसरे व्यक्ति में या स्वयं में स्वामित्व त्याग दें या (3) पट्टेदार को दिवालिया घोषित कर दिया जाता है और पट्टे में प्रावधान है कि पट्टादाता ऐसी घटना के घटित होने पर फिर से प्रवेश कर सकता है; और इनमें से किसी भी मामले में पट्टादाता या उसका अंतरिती पट्टेदार को पट्टा निर्धारित करने के अपने इरादे की लिखित सूचना देता है:"

धारा 4(ए) का प्रभाव केवल धारा 4 के शुरुआती शब्दों द्वारा बनाई गई बाधा को हटाने के लिए है। जो एक मकान मालिक के पास धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत है। जहां एक किरायेदार की किरायेदारी को महीने-दर-महीने नोटिस देकर उसकी किरायेदारी को समाप्त किया जा सकता है। यह आवधिक किरायेदारी को निश्चित या अनिश्चित अवधि में परिवर्तित नहीं करता है और न ही इसमें किराए का भुगतान न करने के आधार पर पुनः प्रवेश का खंड शामिल है। किरायेदारी महीने दर महीने बनी रहती है; लेकिन इसमें एक शर्त जोड़ी गई है कि किरायेदारी समाप्त करने का निरंकुश अधिकार जो धारा 106 द्वारा प्रदत्त किया गया है

उसका प्रयोग केवल तभी किया जा सकेगा जब धारा 4 में निर्धारित आधारों में से कोई एक आधार को अस्तित्व में दिखाया गया है।

अगला प्रश्न यह है कि क्या, जैसा कि विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर-जनरल द्वारा तर्क दिया गया है, 11 अप्रैल, 1959 को नोटिस की प्राप्ति के एक महीने के भीतर बकाया किराए का भुगतान करने में विफल रहने पर प्रतिवादी द्वारा की गई चूक को माफ कर दिया गया है। यह निःसंदेह सत्य है कि दिनांक 4 जुलाई 1959 को 1,320 रु. का चेक का भुगतान प्राप्त करने पर वादीगण को न केवल मार्च 1959 तक का बकाया किराया प्राप्त हुआ बल्कि 30 जून 1959 तक का किराया भी प्राप्त हुआ। उनकी ओर से दी गई दलील में दम नहीं है कि उन्होंने विरोध के तहत राशि प्राप्त हुई थी। पहली बात तो यह कि यह ऐसा मामला नहीं है जिसका उदाहरण धारा 113(ए) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम में जो कहती है कि परिसर छोड़ने के नोटिस की समाप्ति के बाद देय किराया स्वीकार करना नोटिस की छूट के बराबर है। फिर जब वादी ने चेक का भुगतान प्राप्त किया तो उन्होंने 11 अप्रैल, 1959 के नोटिस के आधार पर मुकदमा दायर नहीं किया था। केवल यह कहने से कि उन्होंने विरोध के तहत पैसे स्वीकार किए, यह माने जाने योग्य नहीं है। फिर भी, केवल भुगतान की स्वीकृति से यह अनुमान लगाना मुश्किल है कि वादी को धारा 4(ए) की छूट का लाभ नहीं मिलेगा क्योंकि प्रतिवादी द्वारा नियत समय में किराए

का भुगतान नहीं किया गया। कारण बहुत आसान है। किरायेदारी, जैसा कि विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर-जनरल द्वारा तर्क दिया गया था, 11 अप्रैल, 1959 के नोटिस द्वारा वैध रूप से समाप्त नहीं किया गया था और इसलिए मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता जारी रहा। नतीजतन, वादी किराया स्वीकार करने के अपने अधिकार में थे और केवल इस कार्रवाई के कारण डिफॉल्ट को माफ करने के इरादे से बाध्य नहीं किया जा सकता क्योंकि प्रतिवादी, आवास अधिनियम के आधार पर किरायेदार के रूप में कब्जे में रहने का हकदार था और इसके लिए उत्तरदायी था। किराया भुगतान करें। हालाँकि, विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर-जनरल ने हल्के ढंग से तर्क दिया कि यदि 11 अप्रैल, 1959 के नोटिस को धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत नोटिस के रूप में भी समझा जा सकता है। भले ही यह अप्रभावी थी क्योंकि 4 जुलाई 1959 को वादी द्वारा किराया स्वीकार करना नोटिस से अर्जित अधिकार की छूट के समान था। जैसा कि हम पहले ही कह चुके हैं- जहां तक मुकदमे का सवाल है, यह 9 जुलाई 1959 के नोटिस पर आधारित है, यानी, प्रतिवादी की बेदखली का दावा उस नोटिस के आधार पर किया जाता है जिसमें उसे जुलाई के अंत तक परिसर खाली आवश्यकता थी। इस नोटिस के आधार पर वाद संस्थित करने के वादीगण को प्राप्त अधिकार खत्म नहीं होते हैं और इस तारीख से पहले उनके द्वारा किराया प्राप्त करने से उनके नोटिस दिनांक 9 जुलाई 1959

के तहत अर्जित अधिकार समाप्त नहीं होते हैं। यदि 11 अप्रैल, 1959 के नोटिस को समग्र नोटिस के रूप में माने जैसा कि धारा 4(ए) व संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 में कहा गया है, एेसे में किराए की स्वीकृति अन्य परिस्थितियों के साथ धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत नोटिस से छूट का अनुमान लगा सकती है। लेकिन यह देखना मुश्किल है कि नोटिस का ऐसा विवरण धारा 4(ए) से प्राप्त अधिकार की छूट की दलील का समर्थन कैसे कर सकता है। जैसा कि पहले ही बताया जा चुका है, 11 अप्रैल, 1959 का नोटिस जहाँ तक धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अंतर्गत होना बताया गया है। वह अप्रभावी था और इसलिए, वादी और प्रतिवादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध जारी रहा। प्रतिवादी से ऐसी परिस्थितियों में किराया स्वीकार करना एक बिल्कुल अलग अधिकार की छूट के अनुमान को उचित नहीं ठहरा सकता है और वह है धारा 4 आवास अधिनियम के तहत वैधानिक अधिकार का लाभ उठाना। वास्तव में, 11 अप्रैल 1959 का नोटिस, जैसा कि वर्तमान में है, अपने आप में वादीगण को मुकदमा दायर करने का अधिकार प्रदान नहीं कर सकता था। जब तक उन्होंने यह अधिकार हासिल नहीं कर लिया, तब तक वे न केवल महीने-दर-महीने देय किराया स्वीकार करने के हकदार थे, बल्कि जब तक मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को समाप्त नहीं कर दिया जाता, तब तक प्रतिवादी

स्वयं किराया चुकाने के लिए उत्तरदायी था। अतः 11 अप्रैल, 1959 के बाद किराया स्वीकार करने की एकमात्र परिस्थिति से वादी का अधिकार समाप्त नहीं होता। इसलिए, हम विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर-जनरल के इस तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हैं कि रुपये 1,320/- के चेक का भुगतान प्राप्त करने के कारण वादी को 11 अप्रैल 1959 के नोटिस के तहत मिले सभी अधिकार कर दिये गये। जैसा कि हम पहले ही कह चुके हैं, धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत जहां तक किरायेदारी की समाप्ति का संबंध है, नोटिस के अप्रभावहीन होने के कारण उन्हें उपार्जित कर चुकी है और इसलिए नोटिस के उस हिस्से के संबंध में छूट का कोई सवाल ही नहीं उठता है। जहां तक धारा 4(ए) आवास अधिनियम के तहत अर्जित होने वाले अधिकार की बात है। प्रतिवादी नोटिस की प्राप्ति के बाद भी किराए का भुगतान करने के दायित्व के अधीन है व वादी के अधिकार स्वतः समाप्त नहीं होते हैं।

जहां तक अंतिम बिंदु का संबंध है, वास्तव में हम इस पर पहले ही विवेचन दे चुके हैं। तर्क यह दिया गया कि 11 अप्रैल, 1959 का नोटिस दोनों कानूनों, यानी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम और आवास अधिनियम के संदर्भ में वैध नोटिस नहीं था। हमने बताया है कि यद्यपि नोटिस को समग्र नोटिस माना जा सकता है, लेकिन जहां तक यह धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत होने का तात्पर्य है, यह अप्रभावी था। यह

सुझाव नहीं दिया गया था कि जहां तक यह आवास अधिनियम के तहत एक नोटिस था, यह अमान्य था। इसलिए इसके बारे में और भी कुछ कहा जाना बाकी नहीं है। उपरोक्त कारणों से हम उच्च न्यायालय के फैसले को बरकरार रखते हैं और लागत सहित अपील को खारिज करते हैं।

अपील खारिज.

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी शैली परवाल (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।