

एम.एम. चावला

बनाम

जे.एस.सेठी

15 सितंबर 1969

{जे.सी. शाह, वी. रामास्वामी एन.एन. गोवर जे.जे.}

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम 1958- लगातार तीन महीनों तक किराए का भुगतान न करने के लिए बाहर निकालने का मुकदमा- किरायेदार द्वारा लिखित बयान में मानक किराया तय करने का दावा-ऐसा दावा सीमा की अवधि के बाद किया जाता है, तो प्रावधान 12 ग्रहण नहीं किया जा सकता - प्रावधान 4, 5, 6 या 15 (3) दावे का समर्थन नहीं करते हैं- प्रावधान 14 (2) के तहत दोबारा लाभ, परन्तुक के उप प्रावधान द्वारा वर्जित।

अपीलार्थी 1958 से पहले दिल्ली परिसर का किरायेदार था जो कि प्रत्यर्थी का था। उत्तरार्ध ने प्रावधान 14 (1) के तहत अपीलार्थी को बाहर निकालने के लिए एक कार्यवाही दायर की। 7 महीने के लिए किराये का भुगतान न करने की याचिका पर दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम - 1958 के तहत किराया नियंत्रक के निर्देश के अनुसार अपीलार्थी ने अधिनियम के प्रावधान 14 (2) के तहत बकाया का भुगतान किया और कार्यवाही का निपटारा कर दिया गया। अपीलार्थी ने फिर से लगातार तीन

महीनों के किराये के भुगतान में चूक की और प्रत्यर्थी ने प्रावधान 14 (1) के तहत उसके निष्कासन के लिए फिर से एक कार्यवाही दायर की। स्वयं के लिखित बयान में अपीलार्थी ने किराया नियंत्रक से परिसर का मानक किराया तय करने और उसे फिर से प्रावधान 14 (1) के तहत लाभ देने के लिए कहा। किराया नियंत्रक ने इन याचिकाओं को खारिज कर दिया और निष्कासन का एक आदेश पारित किया। किराया नियंत्रण अधिकरण और उच्च न्यायालय के समक्ष अपील विफल रही। इस न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति द्वारा अपील में अपीलार्थी ने तर्क दिया कि किराया नियंत्रक का आदेश अवैध था क्योंकि वह अपीलार्थी द्वारा किए गए दावे अनुसार मानक किराया तय करने में विफल रहे। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि अधिनियम की धारा 12 में निर्धारित सीमा अवधि में मानक किराया निर्धारित करने के लिए एक आवेदन के लिए अधिनियम की धारा लागू नहीं होती थी जहां अधिनियम 14 (1) (सी) के तहत निष्कासन के लिए एक मुकदमे में बचाव के रूप में दावा किया था और यह कि किसी भी स्थिति में वह प्रावधान 14 (2) के लाभ का हकदार था।

निर्धारित- (i) अपीलार्थी द्वारा किया गया निवेदन कि जब उसके द्वारा अपने जवाब दावे के माध्यम से मानक किराया निर्धारण चाहा गया था तब किराया नियंत्रक मानक किराया निर्धारित करने के लिए बाध्य था, उक्त निवेदन को खारिज किया गया।

(a) अधिनियम के प्रावधान 4 और प्रावधान 5 में निषेध मानक किराया तय होने के बाद ही संचालित होता है और इससे पहले नहीं। जब तक किराया नियंत्रक ने प्रावधानों के तहत मानक किराया तय किया है मकान मालिक और किरायेदार के बीच अनुबंध दायित्व निर्धारित करता है। धारा 6 की व्याख्या इस अर्थ में नहीं की जा सकती है कि नियंत्रक के आदेश के बिना मानक किराया तय माना जा सकता है।

(b) जब धारा 15 (3) किसी ऐसे प्रकरण को संबोधित करता है जिसमें:” विवाद किराएदार द्वारा देय राशि को लेकर “ तो उक्त विवाद संविदात्मक किराया राशि माना जायेगा और न कि मानक किराया माना जायेगा। अभिव्यक्ति प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुए का संदर्भ धारा 9 और 12 से है। धारा 15 (3) की योजना यह है कि अंतरिम किराय नियंत्रक द्वारा तय की गई दर अनुसार देय होगा और यदि कार्यवाही से पहले नियंत्रक द्वारा मानक किराया धारा 12 के आवेदन में तय किया जाता है तो धारा 6 के तहत लाभ प्राप्त करने हेतू किरायेदार को बकाया जो कि मानक किराये की दर अनुसार गणना किया जायेगा को मानक किराये के तय होने की दिनांक से 01 माह के भीतर या ऐसा अतिरिक्त समय जो नियंत्रक द्वारा अनुमत किया गया हो, दिया जायेगा।

यदि धारा 14(1)(ए) के तहत की गई कार्यवाही में किरायेदार अपने बचाव में यह तर्क उठाता है कि मानक किराया नियंत्रक द्वारा तय किया

जावे तो उक्त अनुरोध को धारा 12 के तहत किये गये आवेदन के रूप में तय किया जा सकता है जिसका निस्तारण विधि अनुसार किया जा सकता है किन्तु अधिनियम धारा 15 (3) के तहत नियंत्रक को कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। यह कि मानक किराया तय किये जाने की शक्ति केवल धारा 12 में ही प्राप्त है।

(c) अपीलार्थी द्वारा उठाये गये तर्क को स्वीकार किया जाना विषम निष्कर्ष प्रदान करेगा। धारा 12 मानक किराया को पूर्व प्रभावी संचालन एक वर्ष से अधिक अवधि के लिए नहीं किया जा सकता है किन्तु यदि किरायेदार द्वारा एक वर्ष से अधिक अवधि के लिए भुगतान नहीं किया गया है तो को अपीलार्थी द्वारा उठाये गये तर्क अनुसार किरायेदार एक वर्ष से अधिक अवधि उसके जवाब दावे में मानक किराए को निर्धारित किए जाने के दावे के दिनांक से पहले मानक किराए की दर से भुगतान करने हेतु उत्तरादायी होगा और अपने बंद संव्यवहारों को पुनः खोल सकेगा। यह कि विधायिका की मंशा यह नहीं थी कि किराएदार जिसके द्वारा किराए अदा नहीं किया गया है अर्थात् विफल हो गया है तो वह विधि अनुसार निर्धारित परिसीमा को लांघ सके और वह लाभ प्राप्त कर सके जो नियंत्रक के समक्ष तात्त्विक याचिका का निर्धारण मानक किराए हेतु वह प्राप्त नहीं कर सकता था।

मैसर्स सूरज बलराम साहनी व संस बनाम डाॅ. डी. किरी (1965) 67 पी.एल.आर. 1197, एस.के. चटर्जी व अन्य बनाम जे.एन. घोषाल (1966) पी.एल.आर. (दिल्ली सेक्शन) 354 और चन्द्रभान बनाम नंदलाल व अन्य (1969) ऑल इण्डिया रेंट कन्ट्रोल जर्नल 629, अस्वीकृत।

जीवन इण्डस्ट्रीज प्राईवेट लि. बनाम संतोष व कंपनी, (1965) 67 पी.एल.आर. 241, लाला मनोहर लाल नाथन मल बनाम मदन लाल मुरारी लाल, ए.आई.आर. 1956 पंजाब 190 और श्रीमती राधेप्यारी बनाम एस. कल्याण सिंह, ए.आई.आर. 1959 पंजाब, 508, निर्दिष्ट।

यह कि अपीलार्थी के विरुद्ध की गई पूर्व कार्यवाही उसके द्वारा 07 माह की बकाया राशि दिये जाने के कारण निस्तारित की गई थी। इस कारण से अपीलार्थी ने पूर्व में भी धारा 14(2) का लाभ प्राप्त किया था उसके द्वारा पुनः किराया अदा करने में चूक की गई है और धारा 15 अनुसार कोई राशि अदा नहीं की है तो वह धारा 14(2) के लाभ को दूसरी बार प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। यह शब्द की " किसी भी किरायेदार को धारा 14(2) के परन्तुक के तहत लाभ नहीं मिलेगा निर्देशिका नहीं है। यह मान भी लिया जाये कि परन्तुक बाध्यकारी नहीं है तो भी उच्च न्यायालय के द्वारा दिये गये निष्कर्ष की अपीलार्थी धारा 14 (2) के तहत लाभ प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है में हस्तक्षेप किये जाने का कोई औचित्य नहीं है।

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 1461/1969

दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा सिविल अपील संख्या एस.ए.ओ. क्रमांक 203 - डी. /1966 में पारित विशेष अनुमति निर्णय व डिक्री दिनांकित 24 जनवरी 1969 से उत्पन्न।

बी.सी.मिश्रा और आर.पी. अग्रवाल अपीलार्थी की ओर से

हरदेव सिंह और एस.के. गंभीर प्रत्यर्थी की ओर से

द्वारा न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

शाह जे. मनमोहन चावला 1958 से पहले से दिल्ली में जेएस सेठी के कुछ परिसरों पर किरायेदार था। परिसर का संविदात्मक किराया रुपये 160/-प्रति माह था। सेठी ने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14(1) के तहत चावला के खिलाफ बेदखली हेतु आदेश देने के लिए एक याचिका दायर की, जिसमें उनके यह दलील दी गई कि चावला ने किराया नियंत्रक के निर्देश के बाद भी लगातार सात महीने तक किराया भुगतान करने में चूक की है। चावला ने किराया जमा कराया और उक्त किराया सेठी को भुगतान किया गया और कार्यवाही का निस्तारण किया गया।

चावला ने फिर से लगातार तीन महीनों तक चूक की, और सेठी ने बेदखली आदेश के लिए दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 14(1) के तहत एक और कार्यवाही शुरू की। चावला ने इस दावे से इनकार किया

कि उन्होंने किराए के भुगतान में चूक की है। उन्होंने दलील दी कि उन्होंने 19/03/1963 को सेठी को 320/- डाक मनीऑर्डर के जरिये भेजे थे जिसे सेठी ने स्वीकार करने से इनकार कर दिया था। सेठी ने इस बात से इनकार किया कि चावला द्वारा भेजा गया मनीऑर्डर डाक चपरासी द्वारा उनके पास लाया गया था। इसके अतिरिक्त चावला ने यह भी दलील दी कि संविदात्मक किराया अत्यधिक था और उसे दिए गए परिसर का किराया 50/- रुपये प्रतिमाह से अधिक नहीं हो सकता था और प्रार्थना की कि नियंत्रक द्वारा मानक किराया तय किया जाए। नियंत्रक ने चावला के इस तर्क को खारिज कर दिया और बेदखली का आदेश पारित कर दिया। नियंत्रक द्वारा पारित बेदखली के आदेश की किराया नियंत्रण अधिकरण द्वारा अपील में पुष्टि की गई और उच्च न्यायालय में की गई दूसरी अपील भी असफल रही। चावला ने विशेष अनुमति के साथ इस अदालत में अपील की है।

अपील के समर्थन में चावला के अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया: (i) कि नियंत्रक द्वारा सेठी द्वारा प्रस्तुत की गई कार्यवाही में परिसर का मानक किराया निर्धारित करने के लिए बाध्य था और चूंकि नियंत्रक ऐसा करने में विफल रहा है इसलिए बेदखली का आदेश अवैध है।(ii) निचली अदालत ने यह मानने में गलती की है कि चावला दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14(2) का लाभ प्राप्त नहीं कर सकता है। (iii) सेठी को संबोधित 320 रुपये के डाक मनी ऑर्डर के प्रेषण से उत्पन्न होने वाली

कानूनी धारणा को सभी अदालतों ने नजरअंदाज कर दिया है। और (iv) कि चावला ने तीन महीने के लिए किराया जमा करा दिया था और यदि उस जमा राशि को दृष्टिगत रखा जाए तो कार्यवाही शुरू होने की दिनांक को चावला पर लगातार तीन महीने का किराया बकाया नहीं था।

उपर्युक्त तर्क (iii) व (iv) के बारे में ज्यादा कुछ कहने की जरूरत नहीं है। चौथी दलील किराया नियंत्रक और किराया नियंत्रण अधिकरण के समक्ष नहीं उठाई गई थी। पहली बार उच्च न्यायालय के समक्ष उक्त दलील को उठाया गया और उस न्यायालय द्वारा इस दलील पर विचार करने से इनकार कर दिया। हमारे द्वारा भी अधिवक्ता को यह दलील उठाने की अनुमति नहीं दी है क्योंकि इसका निर्धारण उन तथ्यों के सबूत पर निर्भर करता है जो कभी साबित नहीं हुए थे।

यह कि सभी न्यायालयों ने यह निर्धारित किया है कि चावला अपने मामले को साबित करने में असफल रहा है कि 320/-रुपये का डाक मनीऑर्डर चावला द्वारा सेठी को विधिवत रूप से संबोधित करते हुए प्रेषित किया गया था और जब सेठी को डाक मनीऑर्डर दिया गया तो उसके द्वारा स्वीकार करने से इनकार कर दिया गया। यह कि उस मामले के समर्थन में एकमात्र साक्ष्य रूपये 320/- का मनीऑर्डर के प्रेषण कि डाक रसीद थी। यह कि उक्त रसीद पर सेठी का आवासीय पता दर्ज नहीं था। सेठी ने साक्ष्य

दी है कि किसी ने भी उसे डाक मनीऑर्डर नहीं दिया था। उसकी साक्ष्य पर विश्वासकिया गया है। अतः तीसरा उठाया गया तर्क विफल होता है।

अब हमारे द्वारा प्रथम और दूसरे तर्कों का विवेचन किया जा रहा है। इस तथ्य को ध्यान में रखना आवश्यक है कि दिल्ली किराया अधिनियम के तहत, किराए की वसूली के लिए कार्यवाही नियंत्रक के समक्ष नहीं की जाती है बल्कि यह सिविल न्यायालय के समक्ष की जाती है। नियंत्रक को अधिकृत किया गया है कि वह किसी होटल और आवास गृह के संबंध में बेदखली से संबंधित कार्यवाही या मानक किराए के निर्धारण या उचित किराए के निर्धारण के संबंध में कार्यवाही करे।

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के प्रासंगिक प्रावधानों पर अध्ययन किया जाना सर्वप्रथम आवश्यक है, जिसका असर शेष रहे दो तर्कों पर पड़ेगा।

धारा 2 (के) - किसी भी परिसर के संबंध में "मानक किराया को परिभाषित करती है जिसकी परिभाषा है कि 'धारा 6 में निर्दिष्ट मानक किराया या जहाँ धारा 7 के तहत मानक किराया बढ़ाया गया है तो ऐसा बढ़ा हुआ किराया।' अध्याय 2 मानक किराए के निर्धारण की मात्रा व प्रक्रिया तथा संबंधित मामलों से संबंधित है। अधिनियम की धारा 6 मानक किराए की मात्रा से संबंधित है। जहां तक यह प्रासंगिक है यह प्रदान करता है:-

(1) उपधारा (2) के प्रावधानों के अधीन, "मानक किराया", मानक के संबंध में किराया। किसी भी परिसर का मतलब है -

(A) आवासीय परिसर के मामले में -

(1) जहां ऐसे परिसर को 02 जून 1944 से पहले किसी भी समय किराये पर दिया गया हो

(a) यदि ऐसे परिसर का प्रति वर्ष मूल किराया छः सौ रुपये से अधिक नहीं है तो मूल किराया, या

(b) यदि ऐसे परिसर का प्रति वर्ष मूल किराया छः सौ रुपये से अधिक है तो मूल किराए तथा मूल किराए का 10 प्रतिशत सहित मूल किराया:

(2) जहां ऐसे परिसर को दिनांक 02 जून 1944 को या उसके पश्चात् किसी भी समय किराया पर दिया गया हो -

(a) किसी भी मामले में जहां ऐसे परिसर का किराया दिल्ली और अजमेर-मेरवाड़ा किराया नियंत्रण अधिनियम, 1947 के तहत या दिल्ली और अजमेर किराया नियंत्रण अधिनियम, 1952,- के तहत तय किया गया है-

(i) यदि ऐसा किराया प्रति वर्ष बारह सौ रूपये से अधिक न हो तो तय किया गया किराया, या

(ii) यदि ऐसा किराया प्रति वर्ष बारह सौ रूपये से अधिक है तो तय शुदा किराए तथा तय शुदा किराए का 10 प्रतिशत सहित

(b) किसी भी अन्य मामले में किराए की गणना निर्माण की उचित लागत की कुल राशि तथा निर्माण कार्य के प्रारंभ की दिनांक को परिसर में शामिल भूमि के बाजार मूल्य की कुल राशि के 7.50 प्रतिशत प्रतिवर्ष के आधार पर होगी।

बशर्ते कि जहां इस प्रकार गणना किया गया किराया बारह सौ रूपये प्रति वर्ष से अधिक हो तो यह धारा इस प्रकार प्रभावी होगी जैसे कि शब्द "सात और डेढ़ प्रतिशत", शब्द "आठ और एक चौथाई प्रतिशत।" प्रतिस्थापित किया गया था;

धारा-7 कुछ मामलों में मानक किराए की वैध वृद्धि और अन्य शुल्कों की वसूली बाबत उल्लेखित करती है। धारा 9 नियंत्रक को परिसर का मानक किराया तय करने हेतु अधिकृत करती है, जहां तक प्रासंगिक है यह उपबंध करती है कि:-

” (1) नियंत्रक मकान मालिक या किराएदार द्वारा उसे निर्धारित प्रारूप में दिये गये आवेदन पर किसी भी परिसर के संबंध में -

(i) धारा 6 में निर्दिष्ट मानक किराया तय करना, या

(ii) धारा 7 में निर्दिष्ट वृद्धि यदि कोई हो

(2) किसी भी परिसर का मानक किराया या उसकी वैध वृद्धि तय करने में नियंत्रक एक राशि तय करेगा जो उसे धारा 6 या धारा 7 के प्रावधानों और मामलों की परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए उचित प्रतीत होती है।

(3) ..

(4) ..

(5) मानक किराया सभी मामलों में 12 माह की किरायेदारी के लिए तय किया जायेगा।

बशर्ते कि जहां किसी भी परिसर को 12 माह से कम अवधि के लिए किराए पर दिया जाता है या फिर से किराए पर दिया जाता है, मानक किराया ऐसी किराएदारी के लिए वार्षिक मानक किराए का वही अनुपात होगा जो किराएदारी की अवधि के लिए 12 माह का होता है।

(6) ..

(7) मानक किराए को किसी भी परिसर के मानक किराए को इस प्रावधान के तहत तय करते समय नियंत्रक को ये तिथि बतानी होगी कि कब से मानक किराया प्रभावशाली होगा।

बशर्ते किसी भी मामले में निर्धारित कि गई दिनांक मानक किराए के निर्धारण किये जाने के आवेदन से एक वर्ष पूर्व नहीं होगी।

धारा 10 मानक किराए के निर्धारण हेतु किए गए आवेदन में अंतरिम किराए के निर्धारण से संबंधित है, प्रावधान उपबंध करता है कि:-

यदि कोई भी आवेदन मानक किराया तय करने हेतु या फिर किराए की विधिवत वृद्धि को तय करने हेतु धारा 9 के तहत पेश किया है तो नियंत्रक को जितना जल्दी हो सके एक आदेश पारित करना होगा जिसमें वह किराए की राशि या विधिवत वृद्धि की राशि जो कि किरायेदार द्वारा मकान मालिक को दौराने आवेदन के अंतिम निर्णय अदा करनी है और दिनांक नियत करनी है जिस दिनांक से किराया या विधिवत अवधि जो उसमें अंकित है प्रभावी रहेगी।

धारा 12 जहां तक प्रासंगिक है उपबंध करती है:-

” कि कोई भी मकान मालिक या किरायेदार नियंत्रक के समक्ष आवेदन कर सकता है कि वह परिसर का मानक किराया तय करे या किराये कि विधिवत् वृद्धि को निर्धारित करे -

(a) उन मामलों में जिनमें परिसर को इस अधिनियम के लागू होने से पूर्व किराए पर दिया गया हो या किराए बढ़ोतरी का वाद कारण इस अधिनियम के लागू होने से पूर्व प्राप्त हुआ हो उनमें अधिनियम लागू होने के दो वर्ष के भीतर

(b) उन मामलों में जिनमें परिसर को अधिनियम लागू होने के पश्चात् किराए पर दिया है- जहां

(i) आवेदन मकान मालिक द्वारा किया गया हो वहां उस तिथि के 2 वर्षों के भीतर जब परिसर को किराएदार को किराए पर दी गई थी जिसके विरुद्ध आवेदन किया गया हो।

(ii) जहां आवेदन किराएदार द्वारा किया गया हो वहां उस तिथि के 2 वर्षों के भीतर जब परिसर को किराएदार को किराए पर दिया हो।

(c) उन मामलों में जहां परिसर में किराए के वैध वृद्धि का वाद कारण अधिनियम लागू होने के पश्चात् उत्पन्न हुआ हो वहां उस तिथी के 2 वर्षों के भीतर जहां वाद कारण उत्पन्न हुआ हो-

बशर्ते कि नियंत्रक आवेदन को 2 वर्षों की तिथी के पश्चात् विचारण कर सकता है यदि वह संतुष्ट है कि आवेदक उचित कारण होने के कारण आवेदन को समय पर प्रस्तुत नहीं कर सका।

मानक किराए को निर्धारित किए जाने हेतु आवेदन अधिनियम लागू होने के 2 वर्षों के भीतर किया जाना चाहिए यदि परिसर को इस अधिनियम के लागू होने के पूर्व किराए पर दिया गया हो और यदि परिसर को अधिनियम के लागू होने के पश्चात् परिसर को किराए पर दिया गया है तो किराए पर दिये जाने की दिनांक से 2 वर्ष के भीतर आवेदन प्रस्तुत किया जाना चाहिए। नियंत्रक आवेदन को 2 वर्षों की तिथी के पश्चात् विचारण कर सकता है यदि वह संतुष्ट है कि आवेदक उचित कारण होने के कारण आवेदन को समय पर प्रस्तुत नहीं कर सका।

(1) सिवाय इसके कि जहां किराया 1 जनवरी 1939 से पहले किए गए समझौते के आधार पर आवधिक वृद्धि के लिए उत्तरदायी है, कोई भी किरायेदार, इसके विपरीत किसी समझौते के बावजूद, अपने मकान मालिक को परिसर के कब्जे हेतु मानक किराए से अधिक राशि का भुगतान करने

के लिए उत्तरदायी नहीं होगा। जब तक कि ऐसी राशि इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार मानक किराए की वैध वृद्धि न हो।

(2) उप-धारा (1) के प्रावधानों के अधीन, मानक किराए से अधिक किराए के भुगतान के लिए किसी भी समझौते को ऐसा माना जाएगा जैसे कि यह समझौता केवल मानक किराए के भुगतान हेतु ही था।

धारा 5 यह उपबंध करती है कि:

” (1) इस अधिनियम के प्रावधानों के अधीन, कोई भी व्यक्ति मानक किराए से अधिक कोई भी किराया दावा नहीं करेगा या प्राप्त नहीं करेगा, किसी भी विपरीत समझौते के बावजूद।

धारा 14 अध्याय 3 में किराएदार के बेदखली से संरक्षण से संबंधित है। जहां तक यह प्रासंगिक है, यह प्रदान करता है:-

”(1) किसी अन्य कानून या अनुबंध में किसी भी विपरीत बात के होते हुए भी, किसी भी परिसर पर कब्जा वापस पाने के लिए कोई आदेश या डिक्री किसी न्यायालय या नियंत्रक द्वारा किरायेदार के विरुद्ध मकान मालिक के पक्ष में नहीं किया जाएगा:

बशर्ते कि नियंत्रक, उसे किए गए आवेदन पर निर्धारित तरीके से, परिसर का कब्जा वापस पाने का आदेश दे, केवल निम्नलिखित में से एक या अधिक आधारों पर, नामतः-

(a) कि किराएदार ने उस तारीख से दो माह के भीतर न तो भुगतान किया है और न ही कानूनी तौर पर उससे वसूली जाने वाले किराए की पूरी बकाया राशि जमा की है जिस दिन उसे मकान मालिक द्वारा धारा 106 संपत्ति का अंतरण अधिनियम 1882 के अनुसार बकाया किराए की मांग का नोटिस दिया गया है।

(2) कोई भी आदेश किसी भी परिसर के कब्जे को प्राप्त करने बाबत उपखण्ड 1 के परन्तुक के ए उपखण्ड के संबंध में नहीं पारित किया जायेगा यदि किराएदार भुगतान अथवा जमा प्रावधान धारा 15 के तहत करवा देता है।

बशर्ते उक्त उपखण्ड का लाभ उस किराएदार को नहीं दिया जायेगा यदि उसके द्वारा किसी भी परिसर के संबंध में एक बार यह लाभ प्राप्त किया जा चुका है और फिर से उसके द्वारा किराए जमा कराने में लगातार तीन माह तक चूक की गई हो।

धारा 15 , जहां तक प्रासंगिक है, उपबंधित करती है

” (1) किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए प्रत्येक कार्यवाही में धारा 14 उपखण्ड 1 के उपखण्ड ए के

परन्तुक में मौजूद आधार पर 14, नियंत्रक, पक्षों को सुनवाई का अवसर देने के बाद किरायेदार को मकान मालिक को भुगतान करने या आदेश की तारीख से एक महीने के भीतर नियंत्रक के पास जमा करने का निर्देश देने वाला एक आदेश बनाएं, राशि की गणना उस दर से की जाएगी जिस पर अंतिम बार उस अवधि के लिए भुगतान किया गया था जिसके लिए राशि बकाया है जो किराए की रकम किरायेदार से कानूनी रूप से वसूली योग्य थी, जिसमें उसके बाद की अवधि से लेकर उस महीने के अंत तक की अवधि शामिल थी, जिसमें भुगतान या जमा किया गया था या जमा किया जाता है और भुगतान या जमा करना, महीने दर महीने, जारी रखना होता है, प्रत्येक अगले महीने की पंद्रहवीं तारीख, उस दर पर किराए के बराबर राशि होगी।

(2)

(3) यदि, उपधारा (1) या उपधारा (2) में निर्दिष्ट किसी कार्यवाही में, किरायेदार द्वारा देय किराए की राशि के संबंध में कोई विवाद है, तो नियंत्रक, कार्यवाही की पहली सुनवाई की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर, भुगतान किए जाने वाले या जमा किए जाने वाले परिसर के संबंध में एक

अंतरिम किराया तय करेगा जो कि जैसा भी मामला हो उपधारा (1) या उपधारा (2) के प्रावधानों के अनुसार भुगतान या जमा किया जाना होगा, जब तक कि इसके संबंध में मानक किराया तय न हो जाए। और बकाया की राशि, यदि कोई हो, जिसकी गणना मानक किराए के आधार पर गणना की जावेगी उसका भुगतान या जमा किराएदार द्वारा मानक किराए के निर्धारण के एक महीने के भीतर किया जाएगा अथवा ऐसा अतिरिक्त समय जो नियंत्रक इस संबंध में अनुमति द्वारा दिया गया हो।

(4)

(5)

(6) यदि कोई किरायेदार उप-धारा (1) या उपधारा (3) के अनुसार भुगतान या जमा करता है तो किरायेदार द्वारा किराए के भुगतान में चूक का आधार पर कब्जा वापस पाने के लिए कोई आदेश नहीं दिया जाएगा लेकिन नियंत्रक ऐसी लागतों की अनुमति दे सकता है जो वह मकान मालिक को उचित समझे।

(7) यदि कोई किरायेदार इस धारा के अनुसार भुगतान या जमा करने में विफल रहता है, तो नियंत्रक बेदखली के

तहत बचाव को बंद करने का आदेश पारित कर सकता है
और आवेदन की सुनवाई को जारी रख सकता है।

चावला के अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया कि धारा 12 द्वारा निर्धारित परिसीमा की अवधि केवल मानक किराया तय करने के लिए मकान मालिक या किराएदार द्वारा नियंत्रक को की गई याचिकाओं पर लागू होती है, लेकिन मकान मालिक द्वारा दायर की गई बेदखली की याचिका अन्तर्गत धारा 14 में लिये गये बचाव, कि संविदात्मक किराया मानक किराए से ज्यादा नहीं हो सकता है और मानक किराए को तय किया जावे, पर यह लागू नहीं होती है। अधिवक्ता का तर्क है कि चूंकि वर्तमान मामलें में चावला द्वारा लिखित रूप से देय मानक किराए की जांच करने के अनुरोध के बावजूद नियंत्रक विफल रहा, तो कार्यवाही दूषित हो गई और नियंत्रक द्वारा की गई कार्यवाही अवैध थी। यह सामान हमारे जवाब दावा किरायेदारी शुरू होने के दो वर्ष पश्चात पेश किया गया और कोई भी आवेदन धारा 12 ए और धारा 12 बी के तहत पेश किया जाता है तो वह परिसीमा अधिनियम से बाधित होगी किन्तु अधिवक्ता द्वारा यह कथन किया गया कि धारा 12 तात्त्विक आवेदन पर ही लागू हो रही है और बचाव पर लागू नहीं होती है। इस बिंदु के संबंध में उनके द्वारा विभिन्न संकेत दिये गये जो उनके अनुसार अधिनियम में पाये जाते हैं। अधिवक्ता का कहना है कि धारा 4 और 5 के अनुसार मकान मालिक द्वारा मानक किराए से अधिक किराया वसूलना निषेध है परन्तु हमारे निर्णय में धारा 4 व 5 का

निषेध तभी प्रभावी होगा जब परिसर का मानक किराया तय किया जावेगा और तब तक नहीं प्रभावी होगा। जब तक मानक किराया नियंत्रक द्वारा तय नहीं किया जाता है तब तक किरायेदार को संविदात्मक किराया ही देना होगा। जब परिसर का मानक किराया तय हो जायेगा तब मकान मालिक मानक किराए से अधिक किराया वसूलने से उस दिन से निषिद्ध हो जायेगा जिस दिन से मानक किराया तय हो जायेगा।

हम इस बात से सहमत होने में असमर्थ हैं कि किसी दिए गए मकान का मानक किराया अधिनियम की धारा 6 के आधार पर एक निश्चित मात्रा है, और किरायेदार के भुगतान का दायित्व इस प्रकार सीमित है, भले ही मानक किराया नियंत्रक द्वारा आदेशानुसार द्वारा तय नहीं किया गया हो नियंत्रका अधिनियम की योजना के तहत किसी दिए गए मकान का मानक किराया केवल वह राशि है जो नियंत्रक निर्धारित करता है। जब तक नियंत्रक द्वारा मानक किराया तय नहीं किया जाता है, तब तक मकान मालिक और किरायेदार के बीच अनुबंध भुगतान के लिए किरायेदार की देनदारी निर्धारित करता है। यह अधिनियम की धारा 9 की शर्तों से स्पष्ट है। वह धारा स्पष्ट रूप से इंगित करती है कि अकेले नियंत्रक के पास मानक किराया तय करने की शक्ति है, और इसे अदालत के बाहर निर्धारित नहीं किया जा सकता है। पार्टियों द्वारा समझौते द्वारा अदालत से बाहर मानक किराया निर्धारित करने का प्रयास बाध्यकारी नहीं है। धारा 12 के अनुसार परिसर के मानक किराए के निर्धारण के लिए एक आवेदन में

नियंत्रक आवेदन की तारीख से पहले एक वर्ष अधिक की अवधि के लिए अपने न्यायनिर्णयन को पूर्वव्यापी कार्रवाई दे सकता है। अधिनियम की योजना नियंत्रक के आदेश के अलावा मानक किराया निर्धारित करने से पूरी तरह असंगत है। हमारे विचार में, मानक किराए से अधिक किराए की वसूली पर रोक केवल उस तारीख से लागू होती है जिस दिन मानक किराया नियंत्रक के आदेश द्वारा निर्धारित किया जाता है, न कि उस तारीख से पहले।

अधिवक्ता का यह तर्क है कि धारा 15(3) द्वारा यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित किया गया है कि बेदखली की कार्यवाही के बचाव के रूप में मानक किराए के निर्धारण के लिए अनुरोध किया जा सकता है, और चूंकि विधायिका द्वारा इस तरह के बचाव के लिए कोई समय उपबंध नहीं किया है, ऐसे में धारा 12 द्वारा निर्धारित सीमा की रोक लागू नहीं होती है। किन्तु विधानमंडल ने मानक किराए के निर्धारण के लिए आवेदन करने का प्रावधान किया है और उस संबंध में एक सीमा अवधि निर्धारित की है। धारा 14 मकान मालिक को इस आधार पर नियंत्रक के समक्ष बेदखली याचिका दायर करने में सक्षम बनाती है कि वह इस आधार पर कि किरायेदार उस तारीख से वो महीने के भीतर कानूनी रूप से वसूली योग्य किराए की बकाया राशि का भुगतान या टेंडर करने में विफल रहा है, जिस दिन किराए की बकाया राशि की मांग का नोटिस दिया गया था। मकान मालिक द्वारा उसे सेवा दी गई है। ऐसे मामले में, धारा 15(1) के तहत जहां

किराए की दर स्वीकार की जाती है लेकिन किराए के भुगतान पर विवाद है, नियंत्रक यह निर्धारित करने के लिए आगे बढ़ेगा कि अनुबंध के अनुसार भुगतान किया गया है या नहीं। धारा 15 के उपखण्ड (1) में यह प्रावधान है कि नियंत्रक एक आदेश देगा जिसमें किरायेदार को आदेश की तारीख से एक महीने के भीतर मकान मालिक को भुगतान करने या नियंत्रक के पास जमा करने का निर्देश दिया जाएगा, जिस दर पर अंतिम बार चुकाए गए किराए की गणना की गई थी। लेकिन शर्तों में प्रावधान है कि पक्षों को सुनवाई का अवसर देने के बाद ही ऐसा किया जाना चाहिए। यदि नियंत्रक को एक आदेश पारित करने के लिए बाध्य किया जाता है जिसमें किरायेदार को मकान मालिक को भुगतान करने के लिए कहा गया है, या उसके न्यायालय में किराए की राशि की गणना उस दर पर जमा करने के लिए की गई है जिस पर उस अवधि के लिए भुगतान किया गया था जिसके लिए किराए बकाया था जो किरायेदार से कानूनी तौर पर वसूली योग्य है तो किरायेदार की सुनवाई की कोई गुंजांइश नहीं होगी और इससे मकान मालिकों के झूठे दावों को बढ़ावा मिलेगा। भले ही शब्द होगा का उपयोग किया जाता है पर यह हमारे निर्णय में निर्देशिक के तौर पर ही पढा जायेगा। यदि किराएदार यह साबित कर देता है कि उसने किराया अदा कर दिया है तो बकाया किराए की मांग अन्तर्गत धारा 15 (1) नहीं की जा सकती है। धारा 15 की उक्त उपधारा 3 उन मामलों को संदर्भित करती है जिनमें किराएदार द्वारा देय किराए की राशि को लेकर विवाद है।

उस स्थिति में नियंत्रक को कार्यवाही पहली सुनवाई की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर परिसर के लिए अंतरिम किराया तय करना होगा जो कि उपखण्ड 1 अनुसार भुगतान या जमा किया जायेगा जब तक कि अधिनियम के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए उसके संबंध में मानक किराया तय नहीं किया जाता है।

चावला के अधिवक्ता ने तर्क दिया कि अभिव्यक्ति किरायेदार द्वारा देय किराए की राशि के बारे में विवाद धारा 15 के उपखंड (3) के तहत किरायेदार द्वारा देय मानक किराए के संबंध में उठाया गया विवाद है। उक्त तर्क से हम सहमत नहीं हो पा रहे हैं। धारा 15(3) में संदर्भित विवाद, देय संविदात्मक किराए के बारे में विवाद है। जब ऐसा कोई विवाद उठाया जाता है, तो नियंत्रक को वाही की पहली सुनवाई की तारीख के पंद्रह दिनों के भीतर, किरायेदार द्वारा देय अंतरिम किराया उपखण्ड 1 के प्रावधानों के अनुसार बकाया सहित तय करना होता है और ऐसा भुगतान तब तक किया जाना चाहिए जब तक कि उसके संबंध में मानक या अधिनियम के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए तय न हो जाए। उपखण्ड (3) प्रावधान करता है कि मानक किराया निर्धारित होने तक अंतरिम किराया उसी दर पर भुगतान किया जाना है जिस पर अंतिम बार भुगतान किया गया था, लेकिन इसमें यह निहित नहीं है कि मानक किराया बेदखली की कार्रवाई में उत्पन्न होने वाले मुद्दे के रूप में निर्धारित किया जाना है। खंड का अर्थ केवल यह है कि जब संविदात्मक किराए की दर से संबंधित कोई विवाद

होता है तो नियंत्रक कार्यवाही की पहली सुनवाई के पन्द्रह दिन की तारीख के भीतर अंतरिम किराया तय करेगा और यह किराया किरायेदार द्वारा तब तक भुगतान किया जाएगा जब तक कि मानक किराया अधिनियम के तहत तय नहीं किया जाता है। यह अभिव्यक्ति कि इस अधिनियम के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए से हमारा संदर्भ हमारे निर्णय में धारा 9 व धारा 12 से है। उपखंड 3 के तहत बकाया भुगतान व मानक किराए को तय किये जाने की तिथी के एक माह के भीतर देय होगा या फिर ऐसे अतिरिक्त समय के भीतर जो नियंत्रक उस संबंध में अनुमति देवे।

धारा 15 की उपधारा 3 की केवल यह योजना है कि नियंत्रक द्वारा तय किया गया अंतरिम किराया आदेशित दर पर भुगतान किया जायेगा और यदि कार्यवाही के निपटान से पहले परिसर का मानक किराया नियंत्रक द्वारा धारा 12 के तहत एक आवेदन में तय किया जाता है तो क्रम में धारा 6 का लाभ प्राप्त करने के लिए किरायेदार को मानक किराए के आधार पर गणना की गई बकाया राशि का भुगतान मानक किराया तय होने की तारीख से एक महीने के भीतर या नियंत्रक द्वारा अनुमति दिए गए अतिरिक्त समय के भीतर करना होगा।

यदि धारा 14 (1) (ए) के तहत कार्यवाही में किराएदार बचाव के माध्यम से यह तर्क उठाता है कि मानक किराया निर्धारित किया जाना चाहिए तो नियंत्रक इसे धारा 12 के तहत एक आवेदन के रूप में मान

सकता है और कानून के अनुसार इसे निपटा सकता है। लेकिन अधिनियम धारा 15(3) के तहत नियंत्रक को कोई शक्ति प्रदान नहीं करता है। मानक किराया निर्धारित करने की शक्ति केवल धारा 12 के तहत प्रयोग योग्य है।

हमारा ध्यान पंजाब और दिल्ली उच्च न्यायालयों के कई फैसलों की ओर आकर्षित हुआ, जिसमें यह माना गया था कि किराया नियंत्रक को निष्कासन याचिका के तहत क्षेत्राधिकार प्राप्त है कि वह किरायेदार द्वारा देय मानक किराया निर्धारित कर सके। जीवन इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम संतोष एड कंपनी में में बेदी, जे. ने माना कि किराया नियंत्रक किरायेदार को बेदखल करने के लिए मकान मालिक के आवेदन को खारिज कर दिए जाने के बाद भी बेदखली की कार्यवाही में मानक किराया तय कर सकता है। मैेसर्स सूरज बलराम साहनी एंड संस बनाम डॉ. डी.किरी मामले गुरदेव सिंह, जे ने निर्धारित किया कि नियंत्रक के पास धारा 15(3) के तहत किराए का भुगतान न करने की दलील के आधार पर निष्कासन के लिए गए आवेदन के तहत मानक किराया निर्धारित करने का क्षेत्राधिकार था, यदि किरायेदार ने यह तर्क दिया है कि संविदात्मक किराया मानक किराये से अधिक है। विद्वान न्यायाधीश का सुविचार था कि धारा 15 (3) में वे मामले भी शामिल हैं जिनमें मानक किराया निर्धारण के लिए आवेदन यदि स्वतंत्र रूप से किया जाता है तो अधिनियम की धारा 12 के तहत निर्धारित समय सीमा से वर्जित होगा, क्योंकि धारा 12 के तहत निर्धारित सीमा केवल निर्धारण के लिए किए गए आवेदन पर लागू होती है। उक्त सीमा

मकान मालिक द्वारा बेदखली की कार्यवाही के बचाव अन्तर्गत धारा 14 के उपखण्ड 1 के परन्तुक ए में किरायेदार की गई याचिका पर लागू नहीं होती है। विद्वान न्यायाधीश ने कहा कि यदि किराएदार बकाया किराया जमा कर देता है किन्तु उसी समय यह बिंदु उठाता है कि उससे मांगा गया किराया मानक किराए से अधिक है तो नियंत्रक को यह प्रश्न मानक किराए बाबत तय करना पड़ेगा और वह संपूर्ण भुगतान किए गए किराये के संबंध में राशि अदा करने हेतु आदेश पारित नहीं कर सकता जब तक वह इस निष्कर्ष पर नहीं आ जावे कि बकाया जमा राशि मानक किराए की दर के अनुपात में गणना किये गए बकाया राशि से अधिक नहीं है।

दृष्टांत इसके चटर्जी और अन्य बनाम जेएन घोषाल में इसके कपूर, जे. ने अभिनिर्धारित किया है कि धारा 15 उपखण्ड 3 में की गई अभिव्यक्ति में किरायेदार द्वारा देय किराए की राशि के बारे में कोई विवाद मानक किराया निर्धारण के लिए पक्षों के बीच उत्पन्न होने वाले विवाद को संदर्भित करता है। विद्वान न्यायाधीश ने आगे निर्धारित किया कि धारा 15(3) किराये की अंतरिम दर पर बकाया भुगतान या जमा करने का आदेश देने की शक्ति प्रदान करती है। यदि पक्षकारों के बीच सहमत किराए और मानक किराए दोनों के संबंध में असहमति है, तो धारा 15(3) के तहत शक्ति का प्रयोग किया जाएगा क्योंकि मानक किराया सहमत किराए पर प्रबल होगा। उन्होंने यह भी माना कि धारा 15 जांच की प्रकृति के संबंध में स्वयं एक कोड प्रदान करती है; नियंत्रक को कार्यवाही की पहली

सुनवाई की तारीख से 15 दिनों के भीतर अंतरिम किराया तय करना होगा। यदि पूर्ण जांच के बाद ऐसा करना पड़ा तो धारा 15 (3) का अनुपालन असंभव हो जाएगा। यह अपने आप में इंगित करता है कि अधिनियम के तहत गठित अधिकारियों को एक सार तरीके से जांच करनी है।

वी. एस. देशपांडे जे. द्वारा चंद्र भान बनाम नंद लाल और अन्य में अवलोकन किया कि इस हस्तगत मामले में जिसमें अपील की गई है उसमें धारा 15(3) के तहत इस अभिव्यक्ति के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए ऐसा प्रतीत होता है कि अन्य बातों के साथ-साथ अधिनियम की धारा 9 और 12 के संदर्भ में है और वह टिप्पणी उस मामले के निर्णय के लिए इतनी आवश्यक नहीं थी क्योंकि उस मामले में किराए की दर के बारे में कोई विवाद नहीं था और इसलिए धारा 15(3) बिल्कुल आकर्षित नहीं हुई थी। विद्वान न्यायाधीश ने यह भी देखा कि मानक किराए के निर्धारण के लिए अधिनियम में दो अलग-अलग प्रावधान थे- पहला धारा 9 में जिसके तहत मानक किराए के निर्धारण के लिए आवेदन किया जाता है, जिसके लिए अधिनियम की धारा 12 द्वारा सीमा प्रदान की गई है; दूसरा अधिनियम की धारा 15(3) में है और यह केवल तभी लागू होता है जब किराए की दर और राशि के संबंध में पार्टियों के बीच "वास्तविक विवाद होता है। ये टिप्पणियाँ इस टिप्पणी को प्रेरित करती हैं कि यदि व्यक्त किया गया दृष्टिकोण सही है तो धारा 12 द्वारा निर्धारित सीमा अवधि व्यावहारिक रूप से निरर्थक हो जाती है। यदि धारा 14(1) ए के तहत

बेदखली के लिए आवेदन में दायर जवाब दावा गुणावगुण के आधार पर कोई बचाव प्रस्तुत नहीं करता है, लेकिन इसमें मानक किराए के निर्धारण का अनुरोध शामिल है, तो यह मानना अतार्किक होगा कि यदि यह अनुरोध तात्विक याचिका में दिया जाता है तो वर्जित किया जा सकता है, किन्तु क्योंकि यह बेदखली के दावे के जवाब में किया गया अनुरोध है तो यह 12 द्वारा निर्धारित सीमा से मुक्त है।

यह ध्यान देने वाली बात यह है कि धारा 12 के साथ मानक किराए को एक वर्ष से अधिक लिए पूर्वव्यापी संचालन नहीं दिया जा सकता है लेकिन यदि किरायेदार द्वारा एक वर्ष से अधिक अवधि के लिए भुगतान नहीं किया गया है तो चावला के अधिवक्ता द्वारा उठाये गये तर्क अनुसार किरायेदार एक वर्ष से अधिक अवधि उसके जवाब दावे में मानक किराए को निर्धारित किए जाने के दावे के दिनांक से पहले मानक किराए की दर से भुगतान करने हेतु उत्तरादायी होगा और अपने बंद संव्यवहारों को पुनः खोल सकेगा। यह कि विधायिका की मंशा यह नहीं थी कि किराएदार जिसके द्वारा किराए अदा नहीं किया गया है अर्थात् विफल हो गया है तो वह विधि अनुसार निर्धारित परिसीमा को लांघ सके और वह लाभ प्राप्त कर सके जो नियंत्रक के समक्ष तात्विक याचिका का निर्धारण मानक किराए हेतु वह प्राप्त नहीं कर सकता था। हमारे अनुसार अभिव्यक्ति " इस अधिनियम के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए धारा 15. 3 का अर्थ इस अधिनियम के प्रावधान धारा 9 व धारा 12 व अन्य सुसंगत प्रावधानों से

है। हमारे मत देशपांडे विद्वान न्यायाधीश ने अपने निर्णय जो अपील के समय उनके समक्ष था उसमें सही मत लिया है और जो परिशोधित प्रस्तावना उनके द्वारा उत्तरार्ध निर्णय चन्द्रभान बनाम नंदलाल व अन्य में ली गई है वह सही होना स्वीकार नहीं है।

जिन निर्णयों पर हमारा ध्यान आकर्षित किया गया था वे पंजाब उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित निर्णय लाला मनोहर लाल नाथनमल बनाम मदनलाल मुरारीलाल तथा श्रीमती राधेप्यारी बनाम एस कल्याणसिंह पर आधारित होना प्रतीत होते हैं किन्तु ये दोनों ही प्रकरण धारा 8 से धारा 11 दिल्ली अजमेर किराया नियंत्रक अधिनियम 38 वर्ष 1952 की व्याख्या से संबंधित हैं जिसमें स्पष्ट रूप से यह उल्लेखित किया गया है कि मानक किराए का निर्धारण आवेदन के आधार पर न्यायालय द्वारा होगा या फिर किसी दावे या कार्यवाही के दौरान किए गए आवेदन के दौरान होगा। हमारे द्वारा इस बात पर कोई मत अभिव्यक्त किया जाना आवश्यक नहीं है कि दिल्ली व अजमेर किराया नियंत्रण अधिनियम 1952 के तहत उपरोक्त प्रकरण सही निर्णीत है अथवा नहीं। किन्तु दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम 1958 में जो शब्दावली की भिन्नता है वह उपरोक्त निर्णय जो हमारे समक्ष पेश हुये उसकी ओर यह बिंदु कि जब किराएदार द्वारा धारा 14 (1)(ए) के आवेदन में जवाबदावा पेश किया जाता है तो धारा 12 लागू नहीं होती है के संबंध में ध्यान आकर्षित नहीं किया गया है।

हमारे मत में किराया नियंत्रक, किराया नियंत्रण अधिकरण तथा उच्च न्यायालय अपने मत में सही थे जो उन्होंने स्पष्ट किया है।

दूसरा तर्क भी निराधार है। किरायेदार ने उस किराए का भुगतान करने का कोई प्रयास नहीं किया जो उससे मांगा गया था। धारा 14 की उपधारा (2) अधिनियमित करती है कि यदि किरायेदार धारा 15 के अनुसार भुगतान या जमा करता है तो नियंत्रक किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए आदेश पारित नहीं करेगा। नियंत्रक के अधिकार क्षेत्र में बाधा तब उत्पन्न होती है जब किरायेदार भुगतान करता है या धारा 15(3) के अनुसार अपेक्षित अंतरिम किराया जमा करता है और मानक किराए के निर्धारण के लिए एक आवेदन धारा 15 के लिए आवश्यक भुगतान या जमा नहीं है। किसी भी स्थिति में धारा 14 की उपधारा (2) के प्रावधान के आधार पर चावला उक्त उपधारा (2) के लाभ का हकदार नहीं है क्योंकि उसने पहले भी परिसर के संबंध में किराए के भुगतान में चूक की थी और कब्जे की वसूली के लिए उसके खिलाफ कार्यवाही शुरू की गई थी। वह कार्यवाही उनके द्वारा देय किराए की राशि जमा करने के बाद निस्तारित कर दी गई थी। पिछली कार्यवाही में अदालत में राशि जमा करके, चावला ने किरायेदार के रूप में अपने कब्जे वाले परिसर के संबंध में धारा 14(2) के तहत स्पष्ट रूप से लाभ प्राप्त किया। इसके बाद उन्होंने लगातार तीन महीने तक किराया भुगतान नहीं करने की एक और चूक की और इसलिए चावला 14 (2) के तहत लाभ प्राप्त करने का हकदार नहीं था क्योंकि उसने

धारा 15 के अनुसार कोई भुगतान नहीं किया और इसलिए भी कि उसने पहले उक्त धारा 2 का लाभ प्राप्त किया था।

चावला के अधिवक्ता का तर्क कि सेठी द्वारा उनके खिलाफ शुरू की गई कार्यवाही खारिज कर दी गई थी और चावला ने धारा 14 (2) के तहत परिसर के संबंध में कोई लाभ प्राप्त नहीं किया था पर गंभीर विचार की आवश्यकता नहीं है। चावला ने धारा 15 के तहत जमा की जाने वाली राशि जमा करके कार्यवाही के निस्तारण का आदेश प्राप्त किया जो कि स्पष्ट रूप से एक लाभ था जो उन्होंने धारा 14 (2) के तहत प्राप्त किया था। यह दलील कि कोई भी किरायेदार इस उप-धारा के तहत लाभ का हकदार नहीं होगा केवल निर्देशिका है का कोई औचित्य प्रकट नहीं होता है। किसी भी स्थिति में, उच्च न्यायालय का विचार था कि चावला के आचरण को ध्यान में रखते हुए उसने पहले भी चूक की थी और परिसर के संबंध में उक्त धारा (2) का लाभ प्राप्त किया था। ऐसे में वह इस कार्यवाही में समान लाभ का हकदार नहीं था। यह मान लिया जावे कि धारा 14 (2) का परन्तुक बाध्यकारी नहीं है इस प्रश्न पर हम कोई राय व्यक्त नहीं करते हैं। हम स्पष्ट रूप से मानते हैं कि उच्च न्यायालय ने चावला को धारा 14 (2) का लाभ देने से इंकार कर दिया है हमारे हस्तक्षेप का मामला नहीं बनता है।

अपील विफल होती है और जुर्माने के साथ खारिज की जाती है।

न्यायिक दृष्टान्तों का हवाला:-

1. जीवन इण्डस्ट्रीज प्राईवेट लि. बनाम संतोष व कंपनी, (1965) 67 पी.एल.आर. 241,
2. मैसर्स सूरज बलराम साहनी व संस बनाम डाॅ. डी. किरी (1965) 67 पी.एल.आर. 1197,
3. एस.के. चटर्जी व अन्य बनाम जे.एन. घोषाल (1966) पी.एल.आर. (दिल्ली सेक्शन) 354
4. चन्द्रभान बनाम नंदलाल व अन्य (1969) ऑल इण्डिया रेंट कन्ट्रोल जर्नल 629,
5. लाला मनोहर लाल नाथन मल बनाम मदन लाल मुरारी लाल, ए.आई.आर. 1956 पंजाब 190
6. श्रीमती राधेप्यारी बनाम एस. कल्याण सिंह, ए.आई.आर. 1959 पंजाब, 508,

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक निखिल गोयल सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट 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।